



n°164 - 2024

Analyses et synthèses

Le financement de l'immobilier commercial par les banques françaises en 2023



Synthèse générale¹

Le marché de l'immobilier commercial, qui a ralenti depuis la crise Covid, connaît un repli marqué en 2023.

Au niveau mondial, selon les [statistiques publiées par CBRE](#)², les investissements en immobilier d'entreprise³ ont chuté de 47% en 2023 (Graphique 1). Ce recul est plus marqué sur le continent américain (-50 %) et dans la zone Europe, Moyen-Orient et Afrique (-46 %) que dans la zone Asie-Pacifique (-29 %).

En France, le marché de l'immobilier commercial s'inscrit en repli en 2023, avec notamment une contraction des investissements, une surcapacité de bureaux disponibles et une baisse des prix :

- D'après les [données publiées par BNP Paribas Real Estate](#), les investissements en immobilier d'entreprise ont atteint 14,3 milliards d'euros en 2023, soit une baisse de 51 % par rapport à 2022 (Graphique 2) et de 49 % par rapport à leur moyenne décennale. Le recul des investissements concerne toutes les catégories d'actifs (Graphique 3), à commencer par les bureaux (-57 %) et le segment logistique et activité (-56 %). Cette tendance se poursuit au premier trimestre 2024 (T1 2024) avec une baisse de 38 % des investissements par rapport au T1 2023, un ralentissement marqué dans les secteurs des bureaux (-63 %) et du commerce (-71 %), tandis que les investissements rebondissent nettement dans l'hôtellerie (+67 %) ainsi que dans la logistique (+17%).
- [D'après les données publiées par Immostat](#), la demande placée de bureaux en Ile-de-France a reculé en 2023, avec 1 944 milliers de mètres carrés (m²) de locaux achetés ou pris à bail par les utilisateurs finaux (-16,7 % par rapport à 2022, Graphique 4). **L'offre immédiate de bureaux atteint 4 759 milliers de m² fin 2023** (Graphique 5), **un plus haut depuis 2001** (début de la série statistique). L'offre a continué de croître en 2023 (+10,2 %) tandis que la demande reculait, d'où une hausse du délai d'écoulement qui est passé

de 1,9 an fin 2022 à 2,4 ans fin 2023 (+ 7 mois).

- Poursuivant une tendance amorcée en 2022, **le prix au m² des investissements en bureaux en Île de France a continué de reculer en 2023** (-16,7 % entre le T4 2022 et le T4 2023 ; Graphique 7). Les loyers des bureaux neufs ou restructurés se sont toutefois maintenus en 2023 (+1,9 % ; Graphique 8), tandis que les loyers des bureaux de seconde main n'ont reculé que légèrement (-1,6 %), grâce notamment à un taux de mesures d'accompagnement qui plafonne à un niveau élevé (25 % en moyenne en 2023 ; Graphique 9). Ces tendances se poursuivent au T1 2024.

Les expositions des banques françaises à l'immobilier commercial restent relativement limitées

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) réalise semestriellement une enquête auprès des cinq principaux groupes bancaires français⁴ afin de suivre leur exposition à l'immobilier commercial. Initialement centrée sur le financement des professionnels de l'immobilier, l'enquête a évolué en 2023 pour permettre de suivre cette exposition de manière plus complète en particulier en prenant en compte les crédits à des entreprises permettant l'acquisition ou la construction de biens immobiliers ainsi que les crédits garantis par un bien immobilier (cf. encadré infra et section méthodologique).

Sur la base de ce périmètre étendu, les expositions des cinq principaux groupes bancaires français à l'immobilier commercial s'élèvent à 541,5 milliards d'euros à fin 2023, pour l'essentiel (505,3 milliards d'euros) des concours octroyés par les banques dont :

- 47,9 % de concours accordés aux professionnels de l'immobilier (Graphique 15), dont 36,9 % ont pour sous-jacents des actifs existants dont la vocation est de générer des revenus (*income producing real estate* – IPRE) et 11,1 % concernent des actifs à construire destinés à être mis en vente ou loués (*property under development* – PUD) ;

¹ Les termes techniques sont définis dans le glossaire en fin d'étude.

² Coldwell Banker Richard Ellis, groupe américain de conseil en immobilier d'entreprise.

³ Qui recouvrent les investissements dans les secteurs suivants : bureaux, locaux commerciaux, locaux industriels, immobilier résidentiel, hôtels et autres.

⁴ BNP Paribas, Société Générale, Groupe Crédit Agricole, Groupe BPCE et Groupe Crédit Mutuel.

- 5,5 % de concours accordés aux opérateurs du logement social ;
- 46,6 % de concours accordés aux non-professionnels de l'immobilier et du logement social pour l'acquisition d'un bien immobilier et/ou garantis par un bien immobilier.

Une enquête renouvelée :

L'enquête de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) réalisée auprès des cinq principaux groupes bancaires français a fait l'objet d'une refonte⁵ applicable à partir de 2023, qui a permis d'étendre le périmètre à l'ensemble des expositions relatives au risque immobilier commercial, en intégrant à la fois :

- les concours accordés aux professionnels de l'immobilier⁶ et du logement social (périmètre l'enquête conduite jusqu'en 2022) ;
- les concours accordés aux non-professionnels de l'immobilier et du logement social pour l'acquisition d'un bien immobilier et/ou garantis par un bien immobilier ;
- les investissements réalisés par les banques pour leur propre compte et ayant pour sous-jacent de l'immobilier commercial.

Le passage à la nouvelle enquête ACPR permet de suivre l'exposition des banques à l'ensemble des expositions sensible à un risque sous-jacent en lien avec l'immobilier commercial et se traduit par un doublement des expositions analysées par rapport à l'ancienne enquête qui ne portait que sur les professionnels de l'immobilier.

Cette augmentation de l'exposition suivie dans le cadre de l'enquête ne doit pas être sur-interprétée : à périmètre identique, l'exposition des banques reste stable. En pratique, à fin 2023, les concours accordés par les banques aux professionnels de l'immobilier et aux opérateurs du logement social s'élèvent à 269,7 milliards d'euros, à comparer avec les 267,2 milliards d'euros de concours de fin 2022 sur la base de l'ancienne version de l'enquête (cf. Graphique 13).

⁵ Cf. Section méthodologie.

⁶ Les professionnels de l'immobilier sont définis comme les entreprises qui génèrent une part majoritaire (> 50 %) de leurs revenus de la vente ou de la location de biens immobiliers.

À ces concours s'ajoutent 36,2 milliards d'euros d'investissements réalisés par les banques pour leur propre compte et ayant pour sous-jacent de l'immobilier commercial⁷. Ces investissements sont majoritairement constitués d'immeubles d'exploitation (72,5 % ; Graphique 14).

Au total, l'exposition globale des 5 principales banques françaises à l'immobilier commercial représente 541,5 milliards d'euros (Graphique 13), soit 6,6 % du total de bilan de ces banques et 139,9 % de leur fonds propres CET1.

Les concours à l'immobilier commercial se situent très largement en territoire français.

Les concours sont octroyés à 75,6 % à des bénéficiaires résidents français (Graphique 18) et ont à 76,4 % pour sous-jacent un bien localisé sur le territoire national (Graphique 17). Les actifs immobiliers sous-jacents à ces concours sont constitués à 30,2 % de biens immobiliers résidentiels, tandis que l'immobilier de bureau ne représente que 17,6 % des concours (Graphique 19). Les locaux commerciaux et les locaux industriels représentent quant à eux respectivement 17,4 % et 16 % des concours.

Données réglementaires FINREP :

En complément de l'enquête ACPR, les données réglementaires FINREP (remises par les 6 principaux groupes bancaires français⁸) permettent des comparaisons entre les principales banques de la zone euro, sur le périmètre toutefois plus restreint des prêts et avances aux entreprises non financières garantis par un bien immobilier commercial.

Sur la base de ces données, les banques françaises apparaissent moins exposées aux risques liés à l'immobilier commercial que leurs homologues de la zone euro.

En effet :

- Au 31 mars 2024, ces prêts et avances s'élèvent à 278,3 milliards d'euros, un montant en hausse de 5,8 % par rapport au 31 mars 2023 mais qui reste relativement stable en pourcentage du total de bilan des banques (+0,1 point de pourcentage, pt, à 3,2 %) et en pourcentage de leurs fonds propres CET1 (+1,8 pt à 68,2 %). Les banques

⁷ Ces investissements ne sont pas pris en compte dans les différentes ventilations qui suivent.

⁸ BNP Paribas, Société Générale, Groupe Crédit Agricole, Groupe BPCE, Groupe Crédit Mutuel et la Banque Postale.

françaises apparaissent ainsi comme parmi les moins exposées à l'immobilier commercial sur la base de comparaisons européennes : au 31 mars 2024, les prêts et avances aux entreprises garantis par un bien immobilier commercial octroyés par 22 autres banques comparables de la zone euro représentent 5,7 % de leur total de bilan et 114,1 % de leurs fonds propres CET1.

- Sur ce même périmètre, les banques françaises présentent une sinistralité inférieure à celle de leurs homologues européennes, avec un taux d'exposition au stade 3 de 3,3 % au 31 mars 2024 (contre 4,5 % en moyenne pour les 22 autres banques comparables de la zone euro) et un taux d'exposition au stade 2 de 14 % (contre 21 % en moyenne pour les 22 autres banques comparables de la zone euro).
- Enfin, les banques françaises se distinguent par un taux de provisionnement des encours en stade 2 (5,3 % au 31 mars 2023) plus important que celui des 22 autres banques comparables de la zone euro (2,4 %).

Un risque de crédit qui apparaît maîtrisé dans l'ensemble, avec néanmoins quelques segments à risque

Les crédits à l'immobilier commercial accordés par les banques françaises présentent des fondamentaux relativement solides. Sur la base de la nouvelle enquête ACPR, ces crédits sont majoritairement à taux fixe (57,5 % ; Graphique 27) et amortissables (Graphique 23), soit totalement (57,9 %), soit partiellement (16,1 %). Par ailleurs, 73,9 % de ces crédits arrivent à maturité dans 2 ans ou plus, et la moitié (50,4 %) dans 5 ans ou plus, limitant ainsi les risques liés au refinancement à court et moyen terme (Graphique 31). Les crédits octroyés aux professionnels de l'immobilier présentent cependant des parts plus importantes de crédits à taux variable (47 % ; Graphique 28), de crédits in fine (49,1 % ; Graphique 24) et de prêts dont la durée résiduelle est inférieure à 2 ans (42,1 % ; Graphique 32).

Les indicateurs de risque sont globalement bien orientés. 57,8 % des crédits présentent un ratio prêt / valeur du bien financé (ou *Loan-*

to-value - LTV) inférieur à 60% (Graphique 35), 76,3 % un taux de couverture des intérêts de la dette (ou *Interest coverage ratio – ICR*) supérieur à 2 (Graphique 39) et 81,4 % un taux de couverture du service de la dette (ou *Debt service coverage ratio – DSCR*) supérieur à 1 (Graphique 43).

Pour les banques françaises, la solidité des fondamentaux et la bonne orientation des indicateurs de risque se reflètent dans la faible sinistralité des crédits à l'immobilier commercial, malgré une hausse de la part des concours au stade 2 (IFRS 9)⁹, traduisant une hausse relative du risque de crédit :

- Le taux d'exposition au stade 3 des concours à l'immobilier commercial s'élève à 2,7 % au 31 décembre 2023 (Graphique 51). La légère hausse observée entre juin et décembre 2023 (+0,2 pt) provient en premier lieu des financements spécialisés (+1 pt à 3,6 %) et/ou des biens localisés dans le reste du monde (+1,7 pt à 5 %).
- **On observe une hausse du taux d'exposition au stade 2 entre juin et décembre 2023 (+2,2 pts à 12,7 % ; Graphique 51), notamment chez les professionnels de l'immobilier** (actifs existants : +3,9 pts à 13,4 % ; actifs en construction : +3,8 pts à 12,7 %).
- Le taux de provisionnement moyen des actifs en stade 3 est de 35,8 % (Graphique 59), un taux inférieur à celui observé sur les prêts aux entreprises en général (45,7 %) mais qui doit être mis en rapport avec la part importante garantie par un bien immobilier (63,6 %). Ces garanties doivent toutefois faire l'objet d'une vigilance particulière dans le contexte actuel de baisse des prix des actifs immobiliers. **On note enfin une hausse des flux nets de provisionnement sur les encours en stade 2 et en stade 3** (Graphique 63), **notamment pour les crédits aux professionnels de l'immobilier.**

La faible sinistralité observée jusqu'à présent et la prépondérance des garanties se reflètent dans les pondérations bâloises. Sur la base de la nouvelle enquête ACPR au 31 décembre 2023, 72 % des expositions sont traitées en méthode notation interne (IRB), plus sensible au risque de crédit sous-jacent (Graphique 70), et présentent une pondération moyenne de 40,8 % (Graphique 74). Ce pourcentage est inférieur à la pondération IRB

⁹ Les termes techniques sont définis dans le glossaire en fin d'étude.

moyenne associée à l'ensemble des prêts aux entreprises (45 %), traduisant ainsi un risque estimé plus faible.

Des zones de risque demeurent (cf. Tableau 3 et Tableau 4), **en particulier au niveau des actifs en construction** (11,1 % des expositions totales), **des marchands de biens** (2,1 % des expositions totales) et/ou des biens localisés hors Europe¹⁰ (7,1 % des expositions totales) :

- 56,1 % des concours octroyés pour le financement d'actifs en construction (PUD) arrivent à maturité dans 2 ans ou moins. 45,3 % des concours octroyés pour ce type d'actifs sont des crédits in fine et 58,5 % sont à taux variables. Ces crédits présentent en outre une pondération IRB moyenne de 55,8 %, supérieure à la pondération moyenne des expositions à l'immobilier commercial (40,8 %), reflétant un risque de crédit plus élevé. Toutefois, les actifs sous-jacents sont très majoritairement (63,7 %) des biens immobiliers résidentiels et sont très majoritairement localisés en France (92,6 %).
- 59,2 % des concours octroyés à des marchands de bien arrivent à maturité dans 2 ans ou moins. La majorité de ces concours sont des crédits in fine (72,1 %) et 43,5 % sont à taux variable. Les concours octroyés aux marchands de biens présentent des indicateurs de risque (LTV, ICR et DSCR) plus agressifs que la moyenne des expositions à l'immobilier commercial. Les marchands de biens présentent par ailleurs un taux d'exposition en stade 2 de 23 % et une pondération IRB moyenne de 62 %, tous deux très supérieurs aux moyennes observées pour l'ensemble des expositions à l'immobilier commercial (respectivement 12,7 % et 40,8 %), traduisant un risque de crédit plus élevé. Les actifs sous-jacents aux concours octroyés aux marchands de biens sont également en majorité (63,1 %) des actifs immobiliers résidentiels et sont très majoritairement localisés en France (81,8 %).
- 53,3 % des concours octroyés pour le financement de biens localisés hors Europe arrivent à maturité dans 2 ans ou moins. La majorité de ces concours sont des crédits in fine (55,3 %) et à taux variable (60,9 %), tandis que 36,4 % présentent une part d'ICR < 1,5 de 36,4 % (versus 17,1 % pour l'ensemble des expositions à l'immobilier commercial). Ces concours présentent par ailleurs 14,3 % d'exposition en stade 2, 5 %

d'expositions en stade 3 et une pondération IRB moyenne de 43,9 %, des pourcentages supérieurs aux moyennes observées pour l'ensemble des expositions à l'immobilier commercial. Les actifs sous-jacents sont en premier lieu des locaux commerciaux (26,4 %) et des bureaux (23,2 %).

Conclusion

L'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial apparaît relativement limitée et présente à ce stade des risques qui restent globalement contenus, en dépit de zones de risque circonscrites à certains segments (actifs en construction, marchands de biens et actifs localisés hors Europe notamment) **et d'une hausse du risque de crédit au niveau des professionnels de l'immobilier** en général. Compte tenu des développements en cours dans le secteur, les banques sont invitées à procéder à un suivi rapproché de leurs risques au regard notamment de la valorisation ou de la situation locative des biens financés et à continuer à traduire sans délai dans leurs bilans et leurs comptes de résultat toute dégradation de la qualité de leurs expositions.

Étude réalisée par Laurent FAIVRE et Pierre SARRUT.

*Mots-clés : professionnels de l'immobilier
Codes JEL : G21*

¹⁰ L'Europe inclut l'Union européenne, le Royaume-Uni, l'Islande, la Norvège, la Suisse et le Lichtenstein.

SOMMAIRE

MÉTHODOLOGIE	10
UN REPLI DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	11
1. Une chute des investissements dans toutes les zones du monde.....	11
2. Un repli du marché français.....	12
2.1. Une baisse de l'investissement en immobilier d'entreprise en France depuis le T4-2022	12
2.2. Une offre immédiate de bureaux au plus haut en Île-de-France	13
2.3. Une baisse significative du prix moyen des bureaux tandis que les valeurs locatives se maintiennent à un niveau élevé.....	14
DES EXPOSITIONS RELATIVEMENT LIMITÉES ET QUI PRÉSENTENT DES FONDAMENTAUX SOLIDES	16
1. Des expositions relativement limitées au regard de la taille de bilan des banques françaises	16
2. Les professionnels de l'immobilier représentent un peu moins de la moitié des concours	18
3. Des biens et des bénéficiaires majoritairement localisés en France	19
4. Les biens sous-jacents aux concours sont constitués en premier lieu d'immobilier résidentiel	20
5. Des crédits majoritairement amortissables	23
6. Des crédits majoritairement à taux fixes	25
7. Plus de la moitié des crédits a une maturité résiduelle supérieure à 5 ans	27
8. Plus de la moitié des concours a un ratio prêt-valeur (« <i>Loan-to-Value</i> » – <i>LTV</i>) inférieur à 60% 29	
9. Plus des trois quarts des concours présentent un taux de couverture des intérêts de la dette (« <i>Interest Coverage Ratio</i> » - <i>ICR</i>) supérieur à 2.....	31
10. Plus des trois quarts des concours présentent un taux de couverture du service de la dette (« <i>Debt Service Coverage Ratio</i> - <i>DSCR</i>) supérieur à 1	33
UN RISQUE DE CRÉDIT QUI RESTE MAÎTRISÉ	35
1. Une hausse des expositions au stade 2 (IFRS9), en particulier chez les professionnels de l'immobilier.....	35
2. Des taux de provisionnement relativement stables.....	41
3. Une hausse des flux nets de provisionnement sur les expositions sur les professionnels de l'immobilier en stades 2 et 3	44
4. Des expositions traitées majoritairement en méthode notation interne (IRB).....	48
5. Une légère baisse des pondérations bâloises.....	50
GLOSSAIRE	51

Chiffres-clés¹¹

Tableau 1 - Données FINREP – Prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial – 6 banques françaises versus 22 autres banques du Mécanisme de Supervision Unique (MSU)

Données en milliards€	6 banques françaises			22 autres banques du MSU		
	31-mars-23	31-mars-24	Var°	31-mars-23	31-mars-24	Var°
Prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial	263,0	278,3	+5,8% ↑	691,7	693,7	+0,3% ↑
En % du total de bilan	3,1%	3,2%	+0,1 pt ↑	5,7%	5,7%	+0,02 pt ↑
En % des fonds propres CET1	66,4%	68,2%	+1,8 pt ↑	117,9%	114,1%	-3,8 pt ↓
Sinistralité (IFRS9)						
Taux d'expositions en Stade 2 (IFRS9)	11,1%	14,0%	+2,9 pt ↑	19,2%	21,0%	+1,8 pt ↑
Taux d'expositions en Stade 3 (IFRS9)	2,9%	3,3%	+0,4 pt ↑	3,7%	4,5%	+0,8 pt ↑

Source : FINREP – 6 principaux groupes bancaires français

Tableau 2 - Nouvelle enquête ACPR sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial - Évolution des encours (entre le 30 juin 2023 et le 31 décembre 2023)

Données en milliards€	30-juin-23	31-déc.-23	Var°
Expositions totales à l'immobilier commercial	540,3	541,5	+0,2% ↑
Dont concours octroyés par les banques	505,0	505,3	+0,1% ↑
Dont investissements réalisés par les banques pour leur propre compte	35,3	36,2	+2,5% ↑
Matérialité des expositions à l'immobilier commercial			
En % du total de bilan	6,6%	6,6%	+0,0 pt ↑
En % des fonds propres CET1	140,3%	139,9%	-0,4 pt ↓
Ventilation des concours par type de bénéficiaire			
Part des professionnels de l'immobilier	48,3%	47,9%	-0,4 pt ↓
- dont actifs existants (IPRE)	38,5%	36,9%	-1,6 pt ↓
- dont actifs en construction (PUD)	9,8%	11,1%	+1,3 pt ↑
Part des opérateurs du logement social	5,3%	5,5%	+0,2 pt ↑
Part des non-professionnels de l'immobilier et du logement social	46,4%	46,6%	+0,2 pt ↑
Ventilation des concours par localisation du bien			
France	75,8%	76,4%	+0,6 pt ↑
Reste de l'UE	16,9%	16,5%	-0,3 pt ↓
Reste du monde	7,3%	7,1%	-0,2 pt ↓
Ventilation des concours par type de bien			
Immobilier résidentiel	30,3%	30,2%	-0,1 pt ↓
Bureaux	17,8%	17,6%	-0,3 pt ↓
Locaux commerciaux	16,9%	17,4%	+0,5 pt ↑
Locaux industriels	14,8%	16,0%	+1,1 pt ↑
Autres	20,1%	18,9%	-1,2 pt ↓
Caractéristiques des crédits			
Part des crédits in fine	25,6%	24,6%	-1,0 pt ↓
Part des crédits à taux variables	29,0%	26,7%	-2,3 pt ↓
Part des crédits ≤ 2 ans	26,0%	26,1%	+0,1 pt ↑
Indicateurs de risque			
Part des LTV ≥ 80%	22,0%	21,3%	-0,7 pt ↓
Part des ICR < 1,5	15,2%	17,1%	+1,9 pt ↑
Part des DSCR < 1	18,5%	18,6%	+0,1 pt ↑
Sinistralité et pondération bâloise			
Taux d'expositions en Stade 2 (IFRS9)	10,6%	12,7%	+2,2 pt ↑
Taux d'expositions en Stade 3 (IFRS9)	2,5%	2,7%	+0,2 pt ↑
Taux de provisionnement des expositions en Stade 3 (IFRS9)	36,7%	35,8%	-0,9 pt ↓
Pondération IRB moyenne	41,3%	40,8%	-0,5 pt ↓

Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial – 5 principaux groupes bancaires français

¹¹ Cf. Glossaire en fin de note pour la définition des différents indicateurs de risque.

Tableau 3 - Nouvelle enquête ACPR sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial - Cartographie des risques au 31 décembre 2023 par type de bénéficiaires

Données d'expositions au 31/12/2023	Professionnels de l'immobilier					Actifs en construction (PUD)	Opérateurs du logement social	Autres bénéficiaires	TOTAL
	Actifs existants (IPRE)								
	Total actifs existants (IPRE)	Sociétés foncières	Financements spécialisés	Marchands de biens	Autres				
Concours octroyés par les banques (en milliards€)	186,3	75,1	76,1	10,7	24,4	55,8	27,5	235,6	505,3
Part des concours totaux	36,9%	14,9%	15,1%	2,1%	4,8%	11,1%	5,5%	46,6%	100,0%
Ventilation des expositions par type de bien									
Immobilier résidentiel	22,0%	18,9%	13,9%	63,1%	38,7%	63,7%	100,0%	19,6%	30,2%
Bureaux	24,9%	22,1%	33,3%	6,3%	13,1%	14,3%	0,0%	15,0%	17,6%
Locaux commerciaux	23,4%	24,9%	29,3%	7,8%	7,0%	6,3%	0,0%	17,5%	17,4%
Locaux industriels	9,8%	11,3%	10,8%	3,3%	5,1%	2,8%	0,0%	26,0%	16,0%
Autres	19,9%	22,8%	12,7%	19,4%	36,1%	12,9%	0,0%	21,9%	18,9%
Caractéristiques des crédits									
Part des crédits garantis par un bien immobilier	53,8%	32,2%	77,0%	61,7%	36,7%	39,8%	9,9%	81,3%	63,6%
Part des crédits in fine	49,8%	41,5%	53,2%	72,1%	53,6%	45,3%	6,9%	4,0%	24,6%
Part des crédits à taux variables	45,0%	45,3%	41,7%	43,5%	56,3%	58,5%	16,9%	9,0%	26,7%
Part des crédits ≤ 2 ans	39,8%	33,3%	40,0%	59,2%	50,3%	56,1%	14,8%	12,5%	26,1%
Indicateurs de risque									
Part des LTV ≥ 80%	11,9%	11,9%	9,2%	27,2%	18,8%			33,0%	21,3%
Part des ICR < 1,5	17,7%	10,6%	24,0%	20,4%	23,9%			14,8%	17,1%
Part des DSCR < 1	14,0%	15,8%	10,1%	44,7%	29,2%			37,4%	18,6%
Sinistralité et pondération bâloise									
Taux d'expositions en Stade 2	13,4%	10,7%	14,9%	23,0%	12,5%	12,7%	4,5%	13,2%	12,7%
Taux d'expositions en Stade 3	2,6%	1,5%	3,6%	3,4%	2,4%	2,9%	0,0%	3,1%	2,7%
Taux de provisionnement des expositions en Stade 3	29,8%	29,8%	28,3%	35,1%	33,7%	54,8%	45,4%	35,4%	35,8%
Pondération IRB moyenne	41,9%	45,3%	36,6%	62,0%	39,8%	55,8%	14,1%	39,1%	40,8%

Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial – 5 principaux groupes bancaires français

- Ventilation des expositions par type de biens : l'échelle de couleurs indique la plus ou moins grande exposition au type de bien concerné.
- Caractéristiques des crédits, indicateurs de risque, sinistralité et pondération bâloise : l'échelle de couleur indique l'écart par rapport à la moyenne (vert : moins risqué ; rouge : plus risqué).

Tableau 4 - Nouvelle enquête ACPR sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial - Cartographie des risques au 31 décembre 2023 par localisation du bien

<i>Données d'expositions au 31/12/2023</i>	France	Reste de l'Europe	Reste du Monde	TOTAL
Concours octroyés par les banques (en milliards€)	385,9	83,6	35,8	505,3
Part des concours totaux	76,4%	16,5%	7,1%	100,0%
Ventilation des expositions par type de bien				
Immobilier résidentiel	33,9%	19,5%	17,4%	30,2%
Bureaux	17,4%	16,0%	23,2%	17,6%
Locaux commerciaux	16,6%	17,1%	26,4%	17,4%
Locaux industriels	15,9%	16,0%	16,5%	16,0%
Autres	16,3%	31,4%	16,5%	18,9%
Caractéristiques des crédits				
Part des crédits garantis par un bien immobilier	65,2%	55,1%	67,7%	63,6%
Part des crédits in fine	16,1%	47,5%	55,3%	24,6%
Part des crédits à taux variables	18,0%	49,0%	60,9%	26,7%
Part des crédits ≤ 2 ans	21,0%	35,9%	53,3%	26,1%
Indicateurs de risque				
Part des LTV ≥ 80%	26,6%	12,9%	6,2%	21,3%
Part des ICR < 1,5	15,0%	14,1%	36,4%	17,1%
Part des DSCR < 1	20,4%	7,1%	12,1%	18,6%
Sinistralité et pondération bâloise				
Taux d'expositions en Stade 2	12,9%	11,1%	14,3%	12,7%
Taux d'expositions en Stade 3	2,2%	4,0%	5,0%	2,7%
Taux de provisionnement des expositions en Stade 3	34,3%	43,4%	28,7%	35,8%
Pondération IRB moyenne	41,0%	38,8%	43,9%	40,8%

Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial – 5 principaux groupes bancaires français

- Ventilation des expositions par type de biens : l'échelle de couleurs indique la plus ou moins grande exposition au type de bien concerné.
- Caractéristiques des crédits, indicateurs de risque, sinistralité et pondération bâloise : l'échelle de couleur indique l'écart par rapport à la moyenne (vert : moins risqué ; rouge : plus risqué).

MÉTHODOLOGIE

Le présent « Analyses et Synthèses » s'appuie sur les données réglementaires usuelles transmises par les groupes bancaires ainsi que sur les réponses collectées par le Secrétariat général de l'ACPR (SGACPR) dans le cadre de son enquête périodique sur le financement de l'immobilier commercial.

Le périmètre et le format de l'enquête ont évolué en 2023 notamment dans le contexte de la [Recommandation n° 2019/3 du CERS](#) (modifiant la Recommandation n°2016/14) sur le manque de données dans le domaine de l'immobilier résidentiel et commercial.

Cette nouvelle enquête permet de capturer un périmètre plus large d'encours de crédit rattachés à l'immobilier commercial, définis sur la base de la typologie du bénéficiaire du financement ou sur l'objet du bien financé. Pour mémoire, la précédente version de l'enquête se concentrait sur le financement des professionnels de l'immobilier et donnait lieu à la publication d'une étude Analyses et Synthèses de l'ACPR éponyme.

On distingue ainsi trois types de bénéficiaires (cf. tableaux des chiffres clés) :

- Les professionnels de l'immobilier, à savoir, les entreprises générant une part majoritaire (> 50%) de leurs revenus par la vente ou la location de biens immobiliers, existants ou en construction ainsi que les opérateurs de logement social. À fin 2023, l'encours de crédit distribué à ces contreparties s'élève à près de 270 milliards d'euros, et représente la moitié de l'encours total à l'immobilier commercial. La comparaison avec les montants de fin 2022 (267,2 milliards d'euros) issus de la précédente enquête montre une quasi-stabilité des concours.
- Les « autres bénéficiaires », pour lesquels l'encours de crédit est identifié comme relevant de l'immobilier commercial car visant à financer l'acquisition d'un bien immobilier et/ou garanti par un bien immobilier. Fin 2023, cette catégorie recouvre 235,6 milliards d'euros d'encours et représente près de 44% de l'encours total à l'immobilier commercial.
- Les investissements des groupes bancaires pour leur propre compte ayant pour sous-jacent l'immobilier commercial. Pour cette catégorie, l'encours s'élève à 36,2 milliards d'euros et représente près de 7% de l'encours total à l'immobilier commercial.

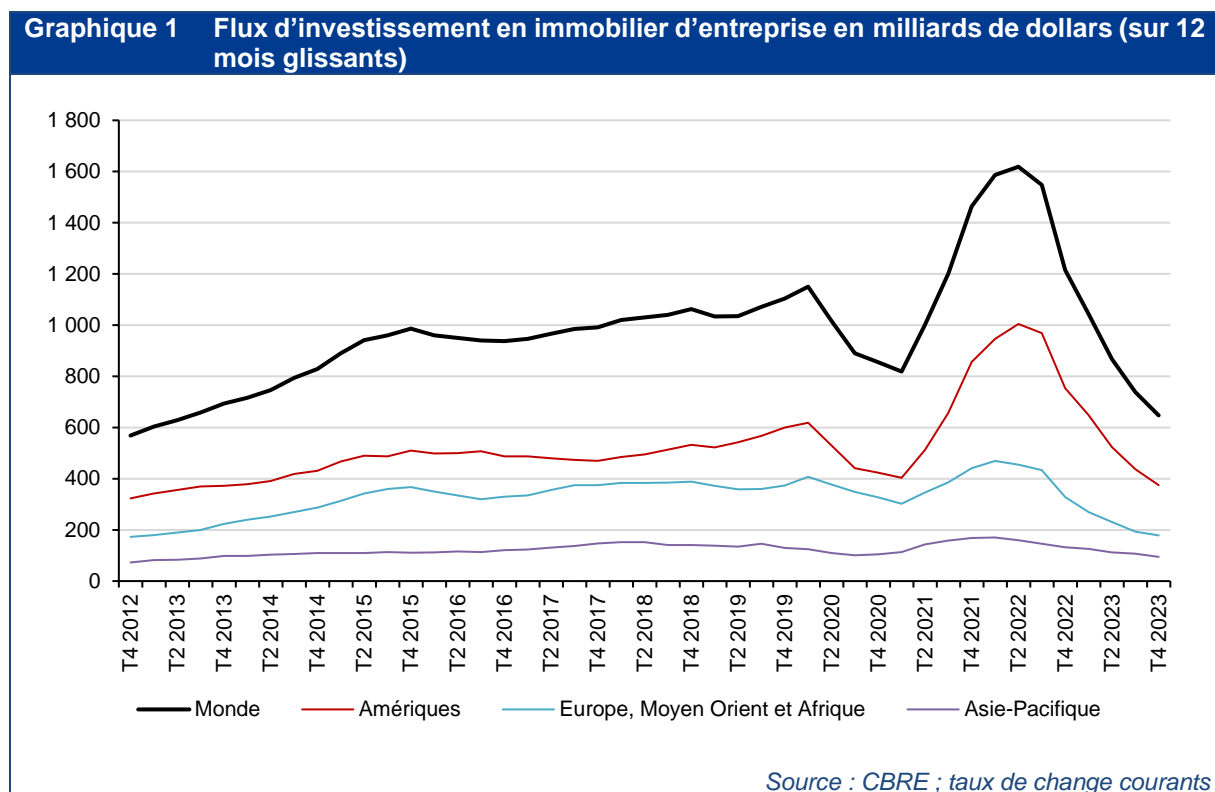
Les cinq grands groupes bancaires français les plus exposés à l'immobilier commercial répondent à l'enquête sur l'immobilier commercial de l'ACPR : BNP Paribas, Société Générale, Groupe Crédit Agricole, Groupe BPCE, Groupe Crédit Mutuel et la Banque Postale.

L'analyse s'appuie également sur des sources et analyses externes (le GIE Immostat, BNPP Paribas Real Estate, CBRE - Coldwell Banker Richard Ellis, Cushman & Wakefield) ainsi que sur des données bancaires européennes à des fins de comparaison.

Enfin, comme chaque année, des établissements ont pu, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses ou de leurs reportings, compléter ou modifier certaines données pour les années passées, permettant ainsi d'améliorer la qualité des données et de certains indicateurs. De ce fait, certains chiffres figurant dans la présente étude peuvent différer de ceux qui ont été publiés au titre des années précédentes.

UN REPLI DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

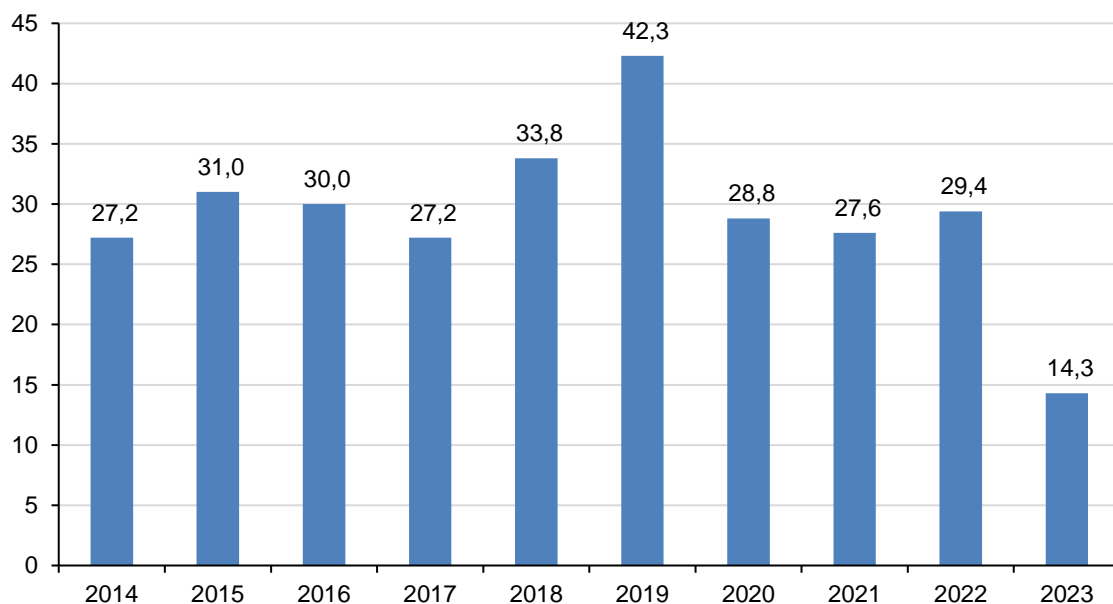
1. Une chute des investissements dans toutes les zones du monde



2. Un repli du marché français

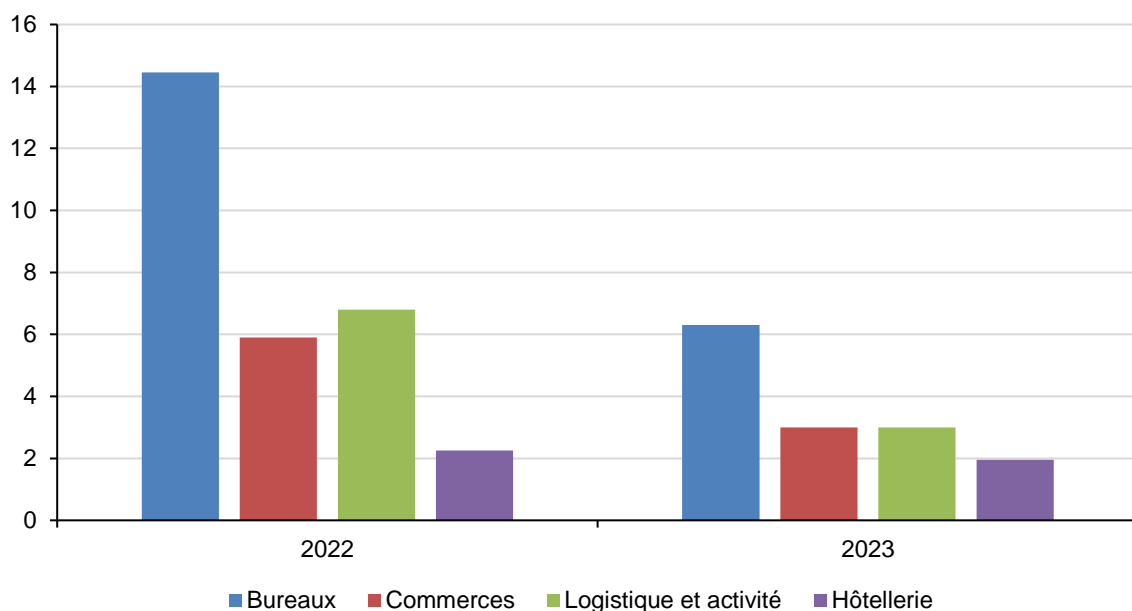
2.1. Une baisse de l'investissement en immobilier d'entreprise en France depuis le T4-2022

Graphique 2 Investissements en immobilier d'entreprise en France, en milliards d'euros



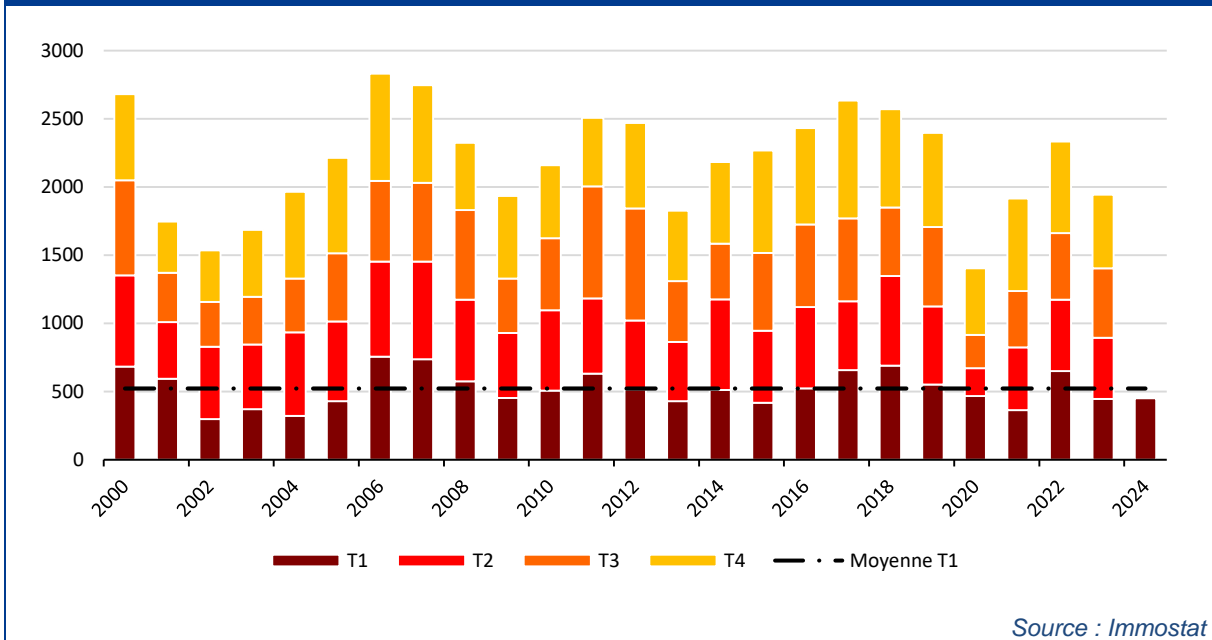
Source : BNP Paribas Real Estate

Graphique 3 Investissements en immobilier d'entreprise en France et par segment, en milliards d'euros



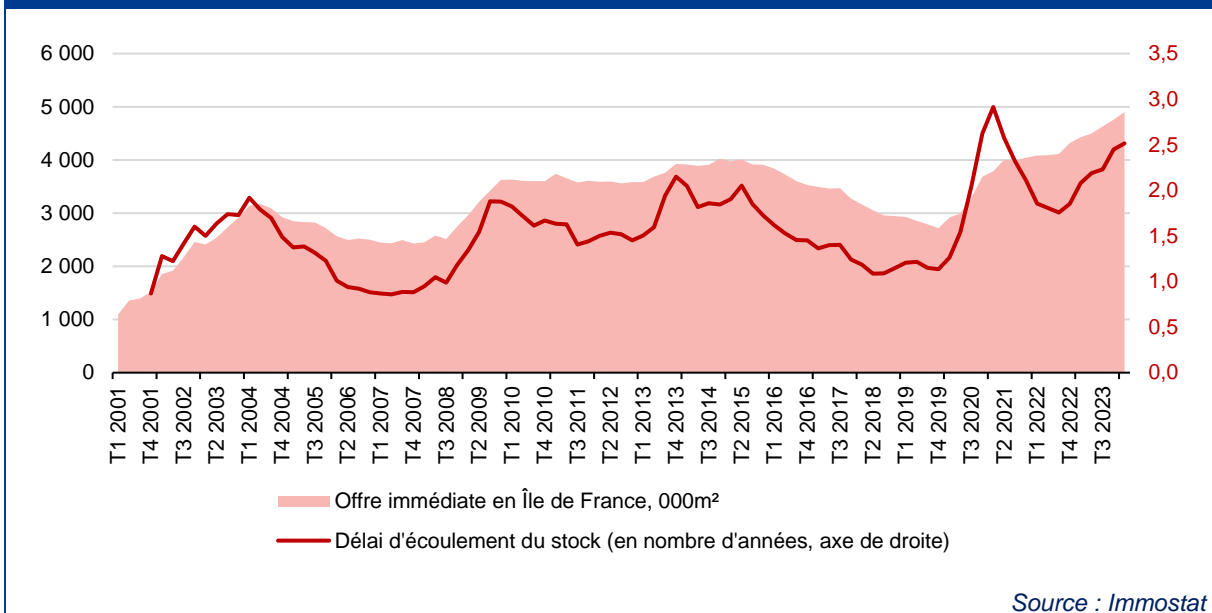
Source : BNP Paribas Real Estate

Graphique 4 Demande placée de bureaux en Île de France, en milliers de m²

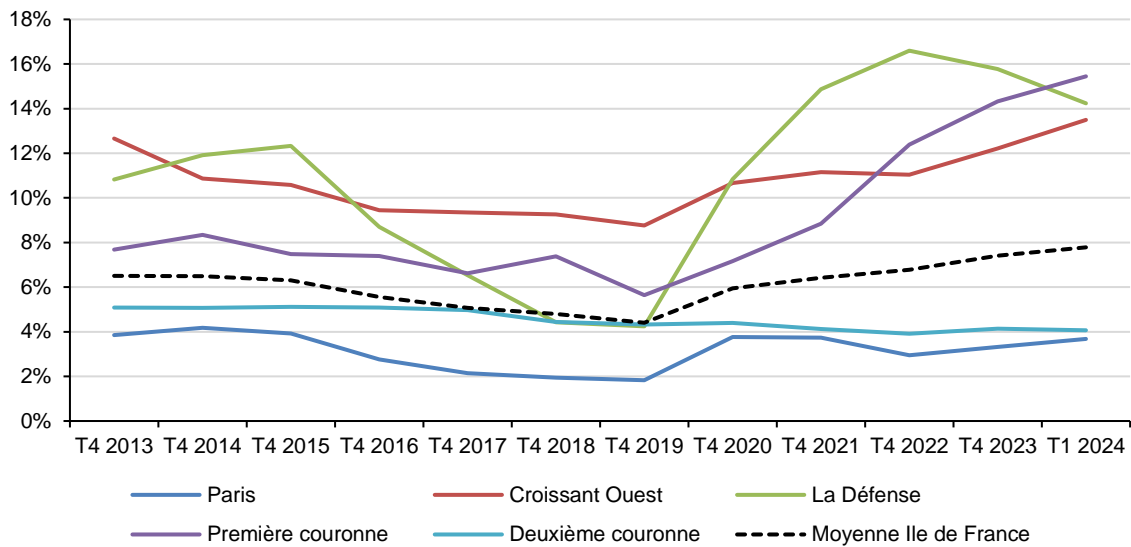


2.2. Une offre immédiate de bureaux au plus haut en Île-de-France

Graphique 5 Offre immédiate de bureaux en Île de France, en milliers de m²



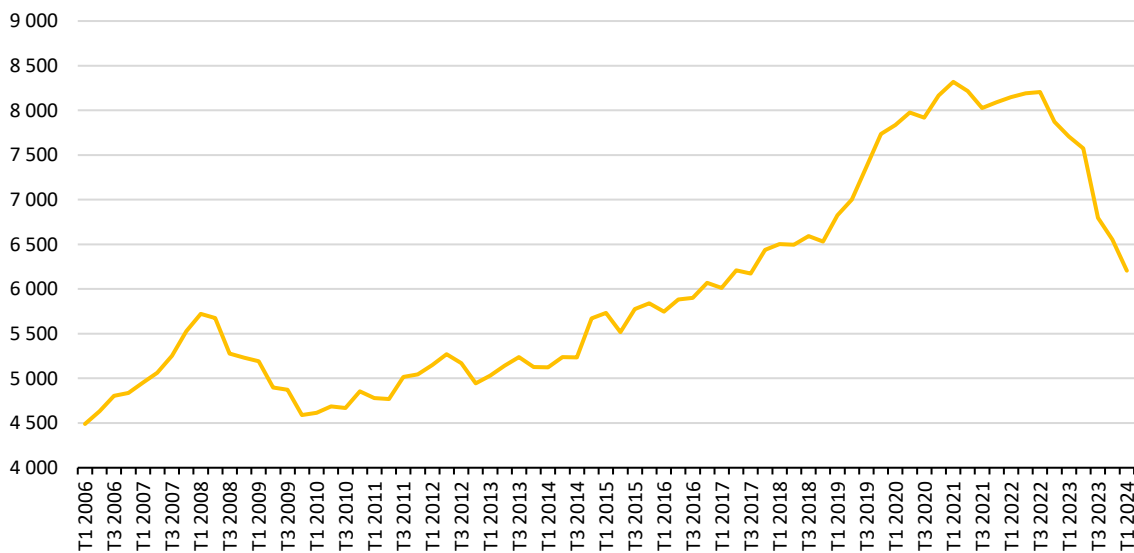
Graphique 6 Taux de vacance sur les bureaux en Ile de France



Source : Cushman and Wakefield

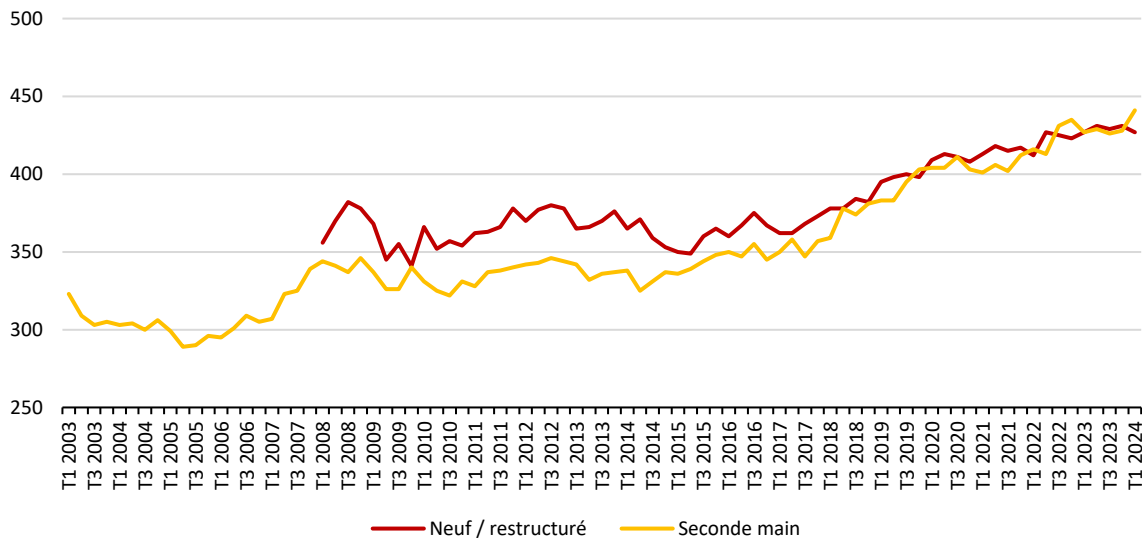
2.3. Une baisse significative du prix moyen des bureaux tandis que les valeurs locatives se maintiennent à un niveau élevé

Graphique 7 Prix au m² des investissements en bureaux en Île de France



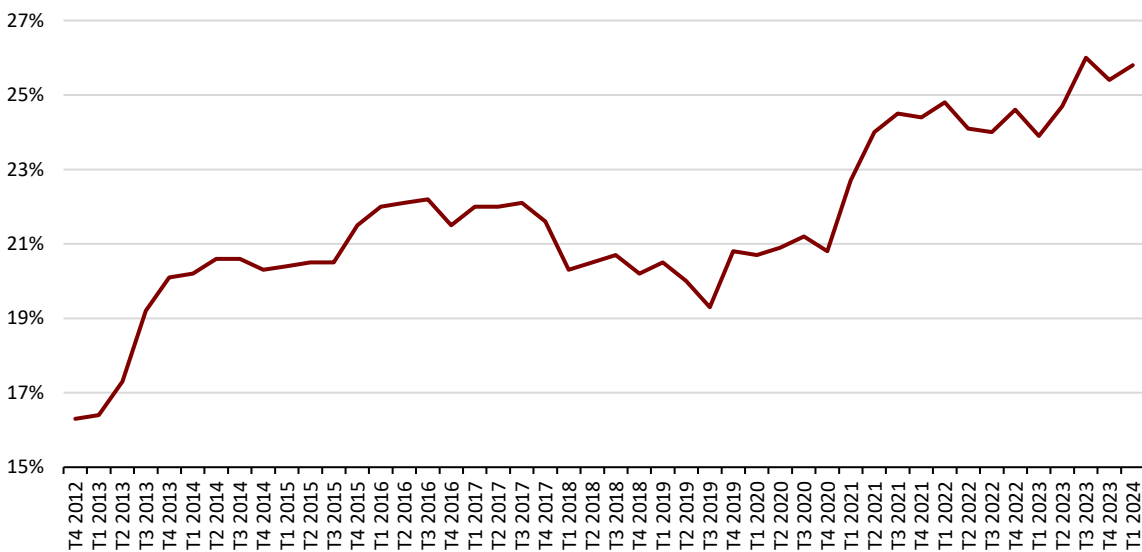
Source : Immostat, prix en euros acte en main

Graphique 8 Loyer facial moyen des bureaux en Île de France



Source : Immostat, loyers en euros par m² et par an, hors taxes et hors charges

Graphique 9 Taux des mesures d'accompagnement en Île de France

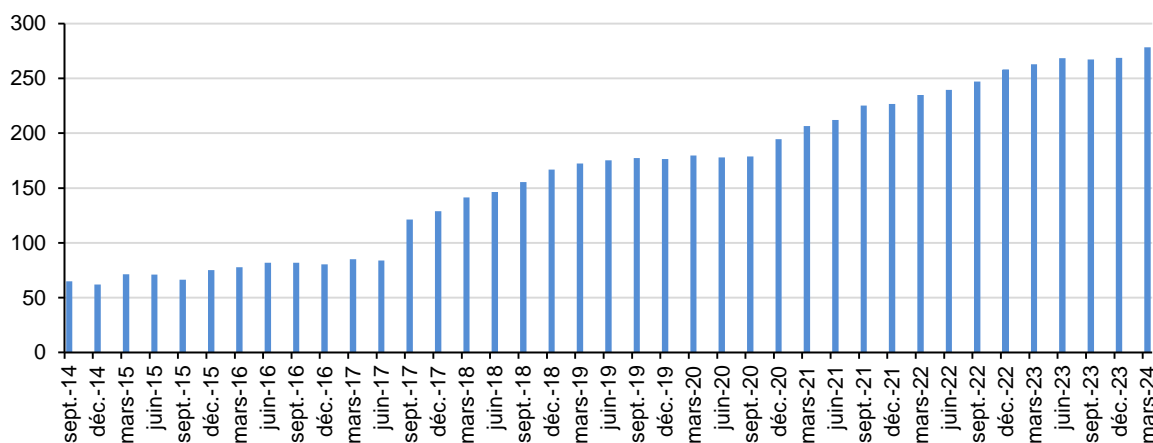


Source : Immostat

DES EXPOSITIONS RELATIVEMENT LIMITÉES ET QUI PRÉSENTENT DES FONDAMENTAUX SOLIDES

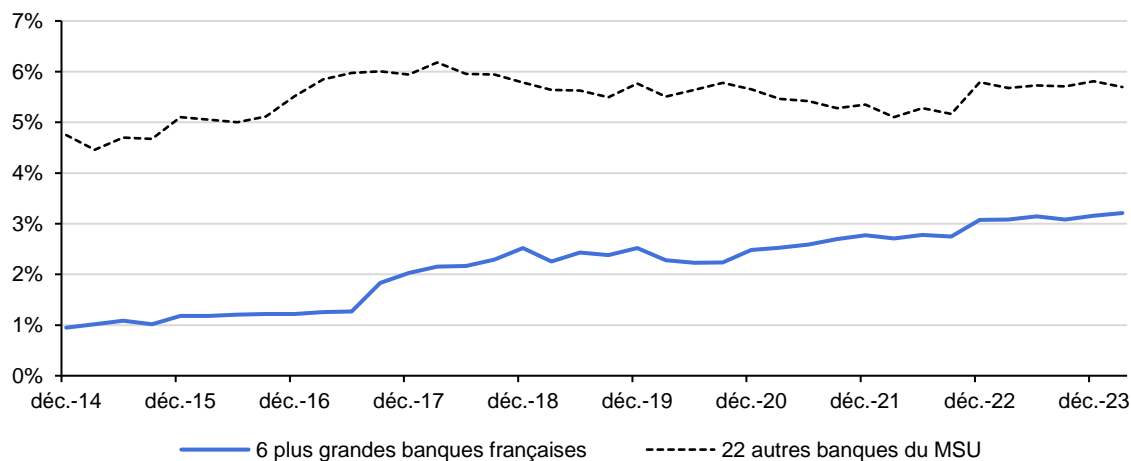
1. Des expositions relativement limitées au regard de la taille de bilan des banques françaises

Graphique 10 Évolution des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial, en milliards d'euros (6 principales banques françaises) – Données FINREP



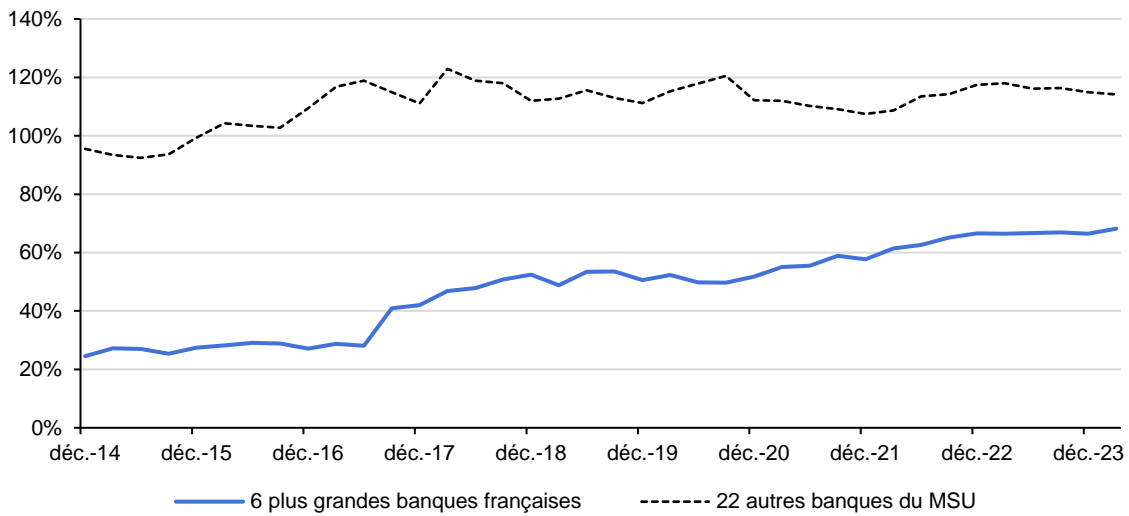
Source : FINREP ; périmètre des 6 plus grandes banques françaises. Dernier point : mars 2024.

Graphique 11 Évolution des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial, en % du total de bilan (6 principales banques françaises vs autres banques du Mécanisme de Supervision Unique - MSU) – Données FINREP



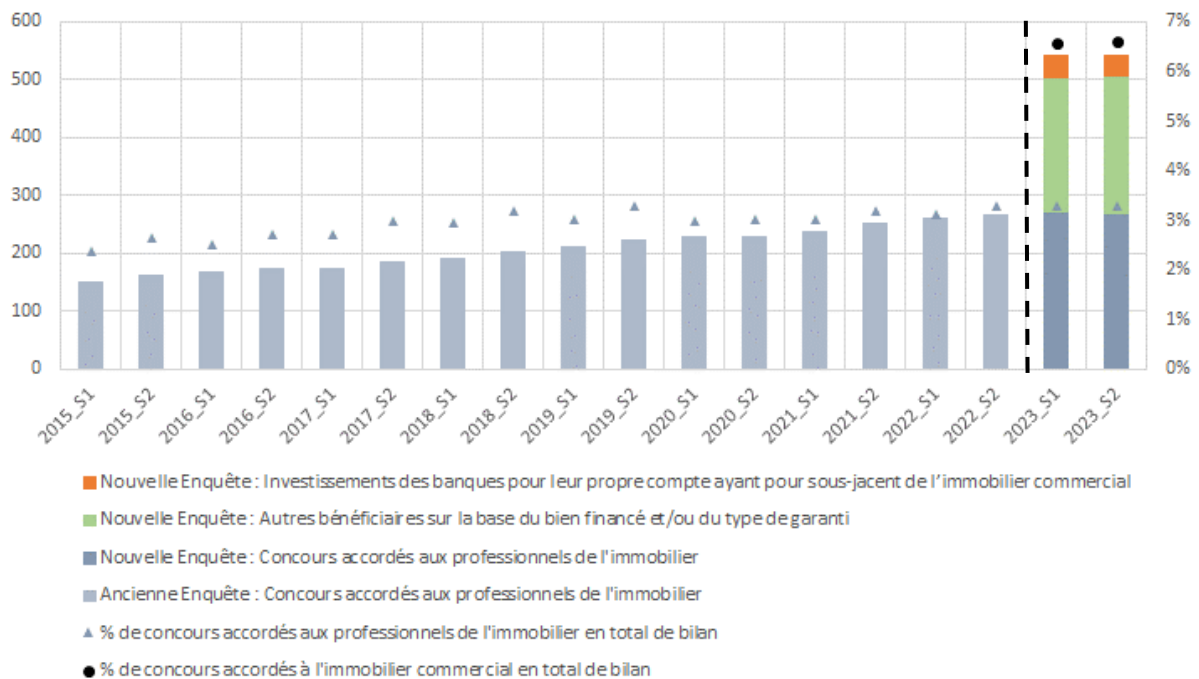
Source : FINREP ; périmètre des 6 plus grandes banques françaises. Dernier point : mars 2024.

Graphique 12 Évolution des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial, en % des fonds propres CET1 (6 principales banques françaises vs autres banques du Mécanisme de Supervision Unique - MSU) – Données FINREP



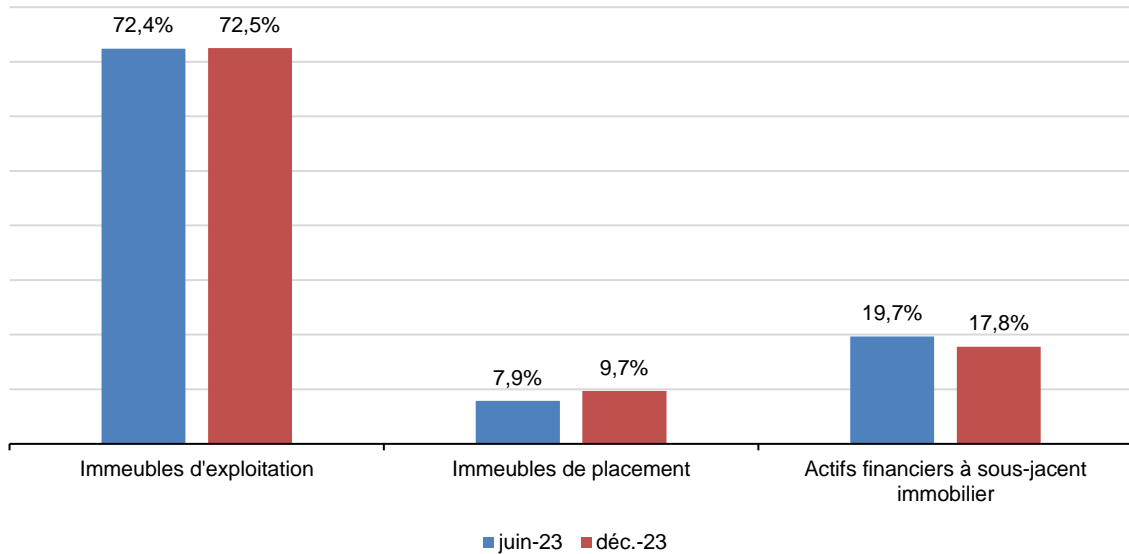
Source : FINREP. Dernier point : mars 2024.

Graphique 13 Expositions totales des 5 principales banques françaises à l'immobilier commercial en milliards d'euros (ancienne versus nouvelle enquête ACPR)



Source : ACPR - Enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial. La barre verticale en pointillés indique la rupture de série entre l'ancienne et la nouvelle enquête.

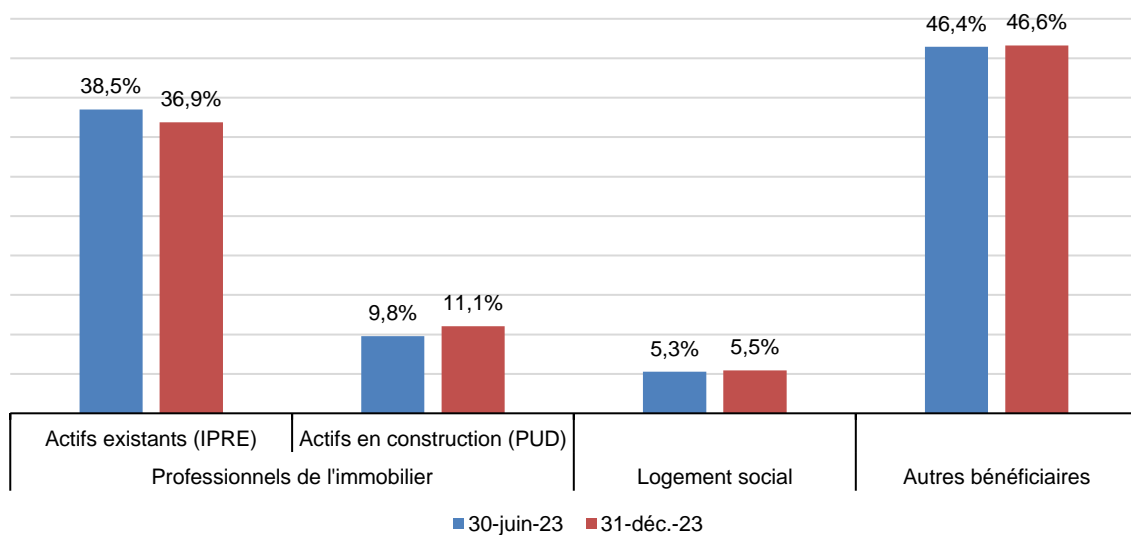
Graphique 14 Focus sur les investissements des banques pour leur propre compte ayant pour sous-jacent de l'immobilier commercial (périmètre de la nouvelle enquête ACPR)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

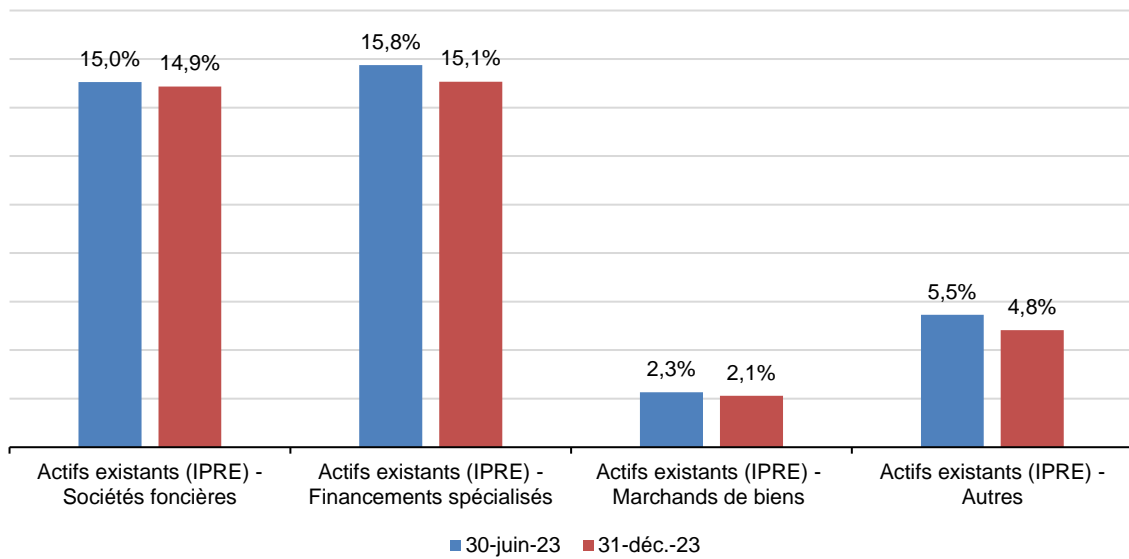
2. Les professionnels de l'immobilier représentent un peu moins de la moitié des concours

Graphique 15 Ventilation des concours par type de bénéficiaire



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

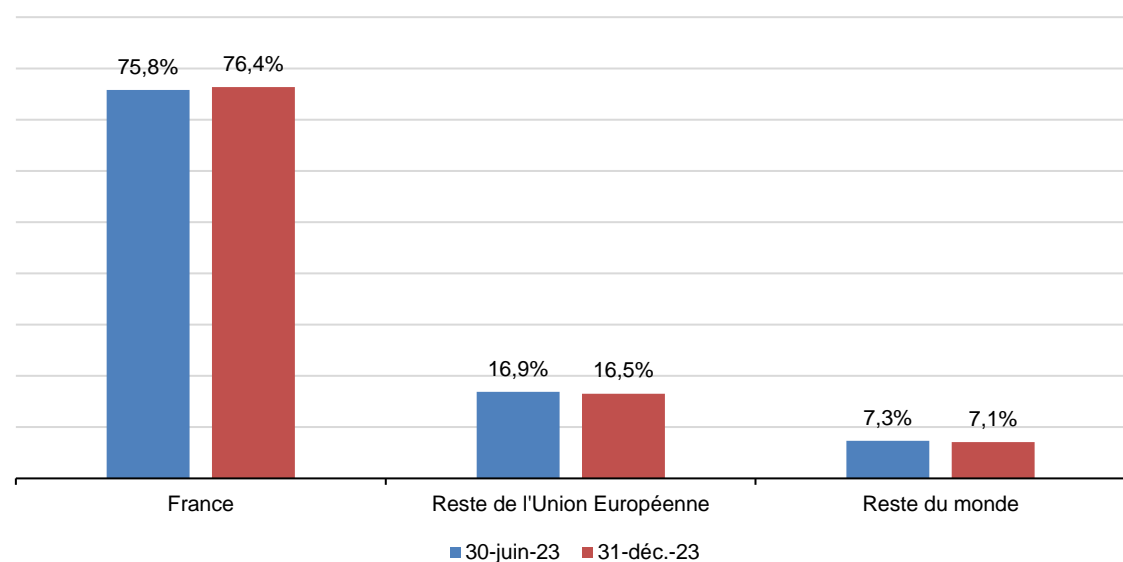
Graphique 16 Ventilation des concours par type de bénéficiaire – focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

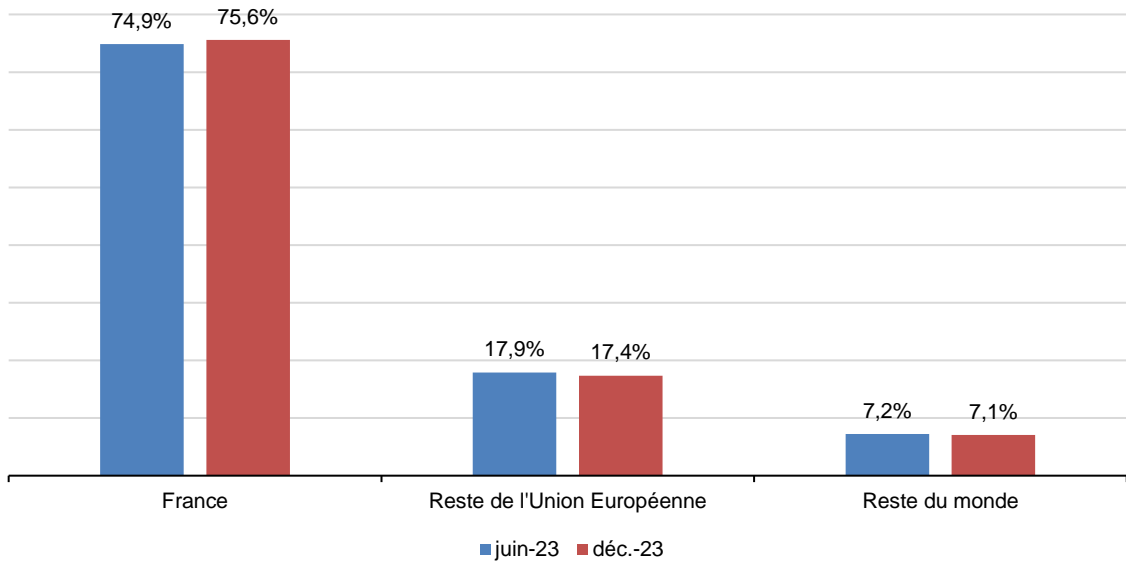
3. Des biens et des bénéficiaires majoritairement localisés en France

Graphique 17 Ventilation des concours par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

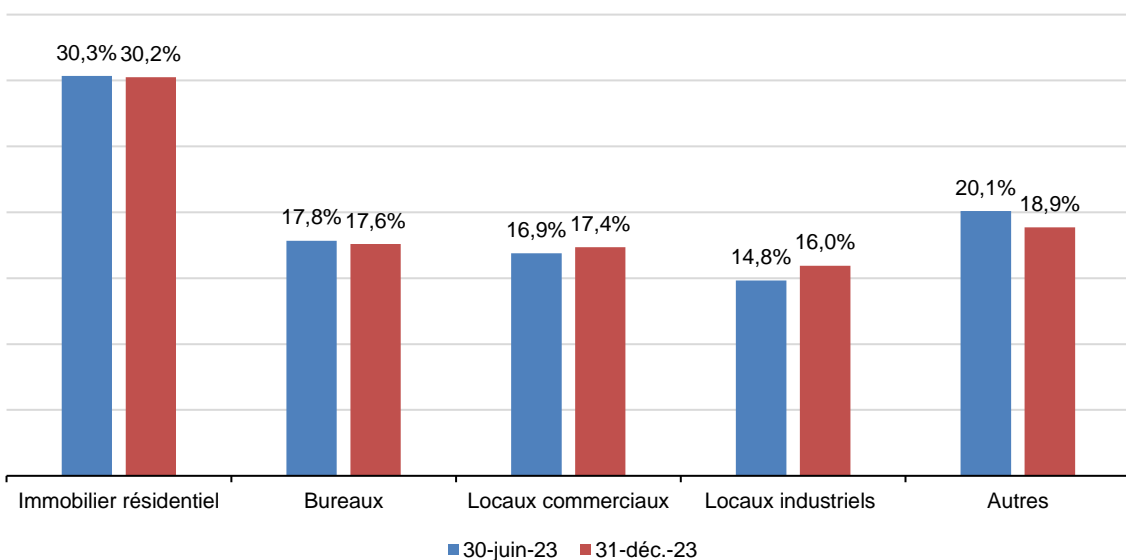
Graphique 18 Ventilation des concours par nationalité du bénéficiaire



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

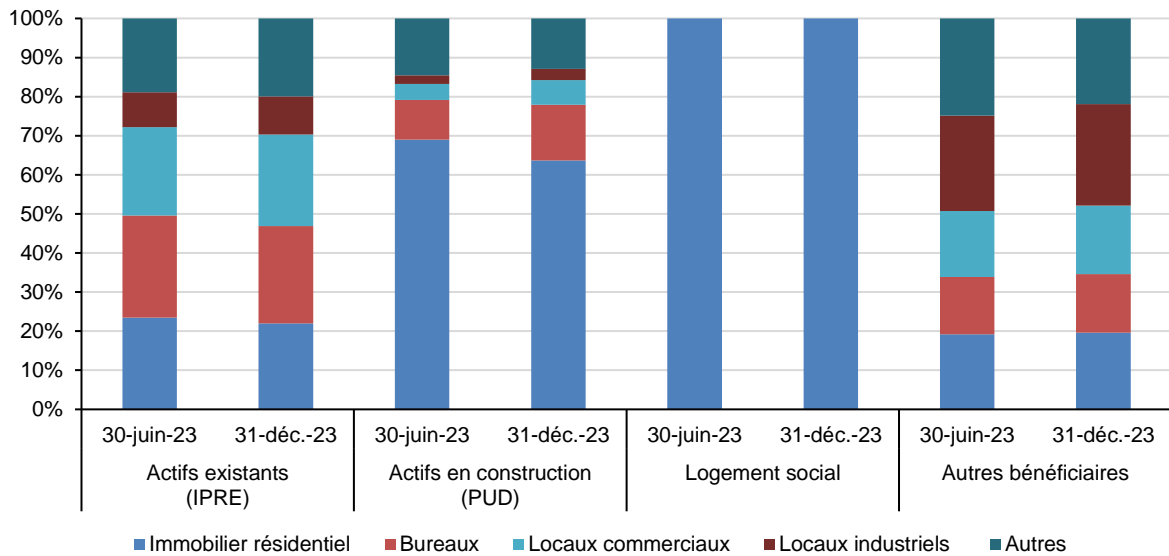
4. Les biens sous-jacents aux concours sont constitués en premier lieu d'immobilier résidentiel

Graphique 19 Ventilation des concours par type de bien



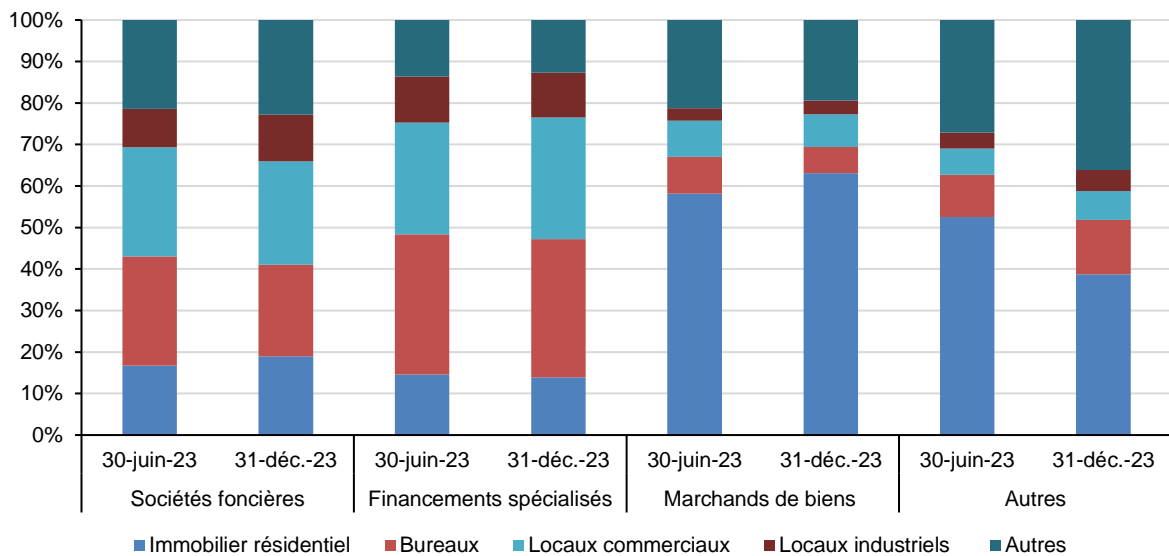
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 20 Ventilation des concours par type de bien et par type de bénéficiaire



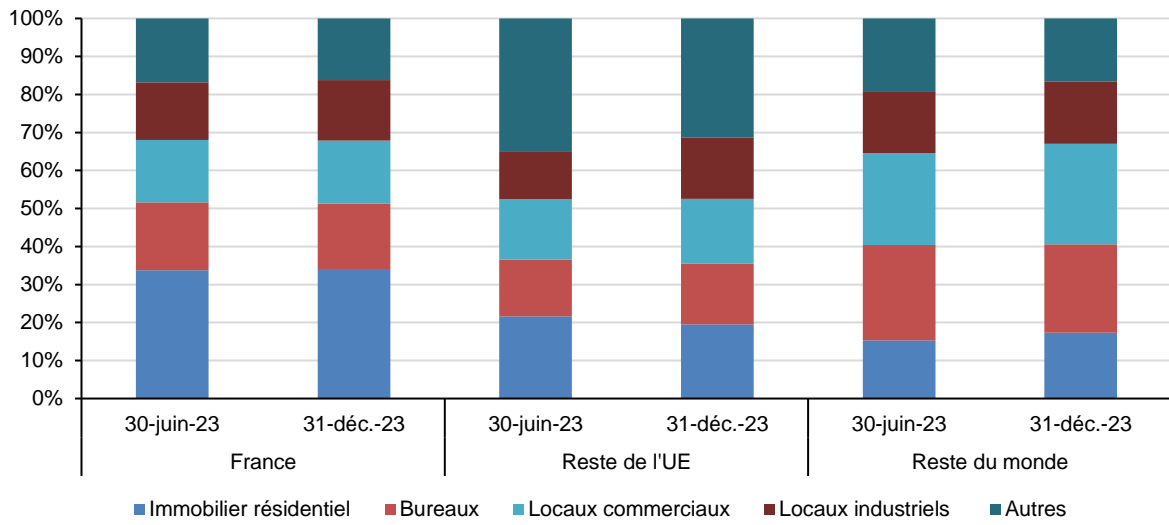
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial.

Graphique 21 Ventilation des concours par type de bien et par type de bénéficiaire - focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

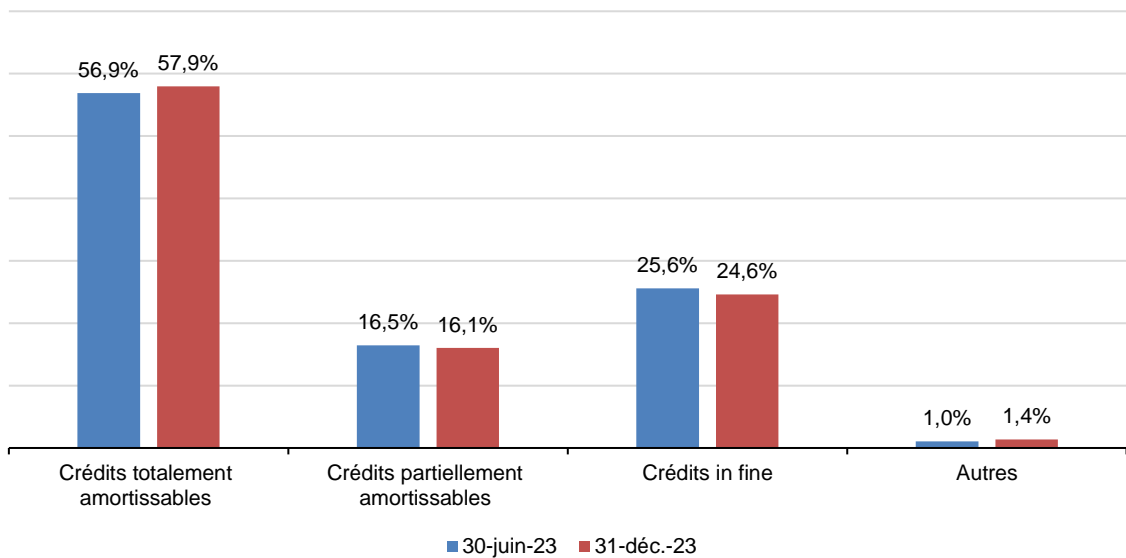
Graphique 22 Ventilation des concours par type de bien et par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

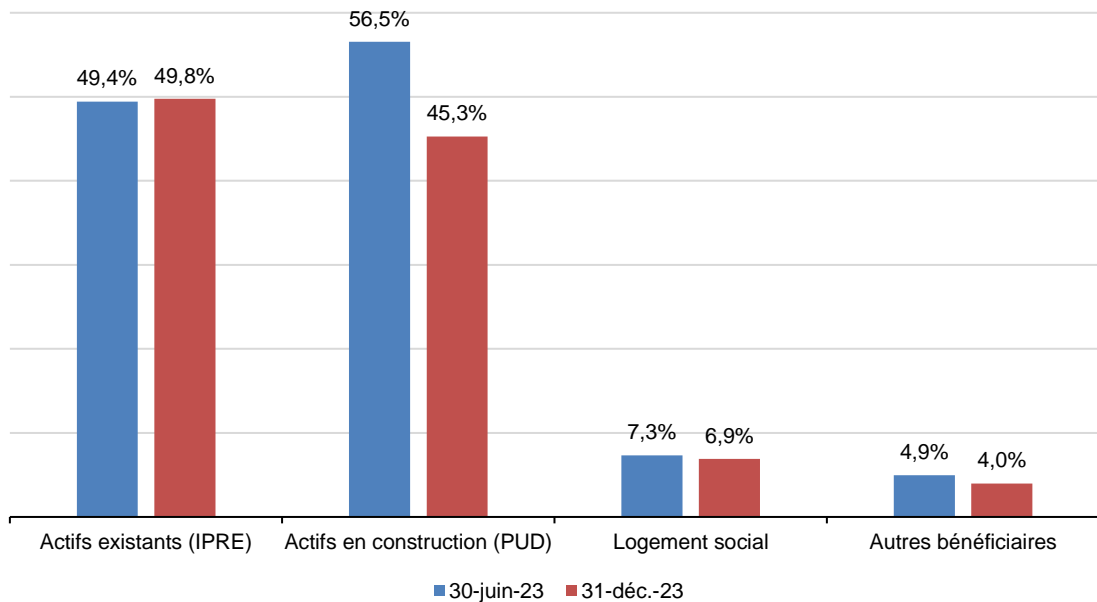
5. Des crédits majoritairement amortissables

Graphique 23 Ventilation des crédits par type d'amortissement



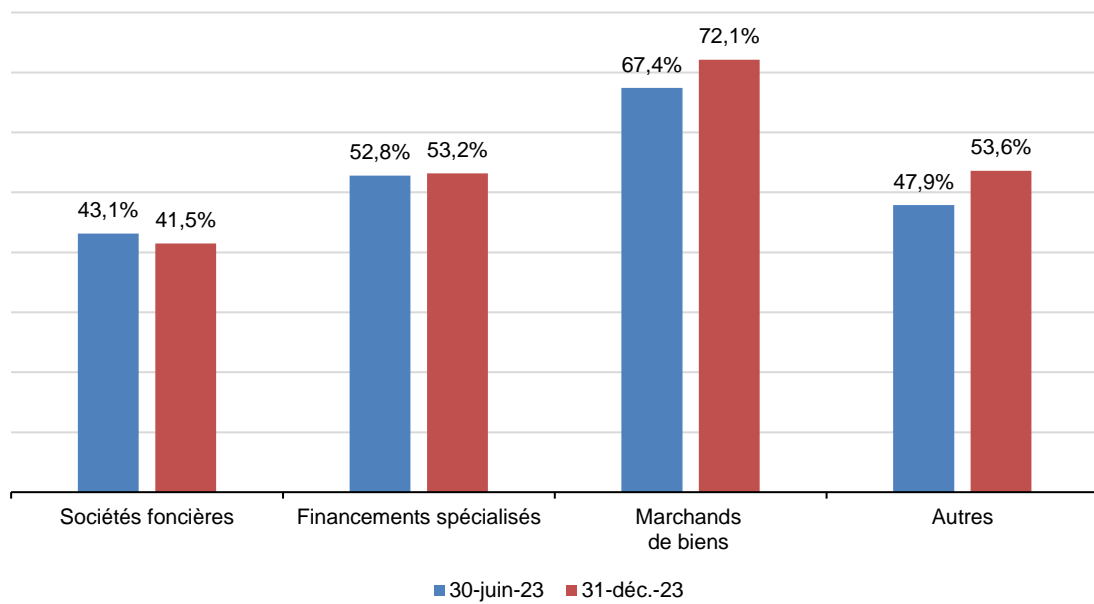
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 24 Part des prêts in fine par type de bénéficiaires



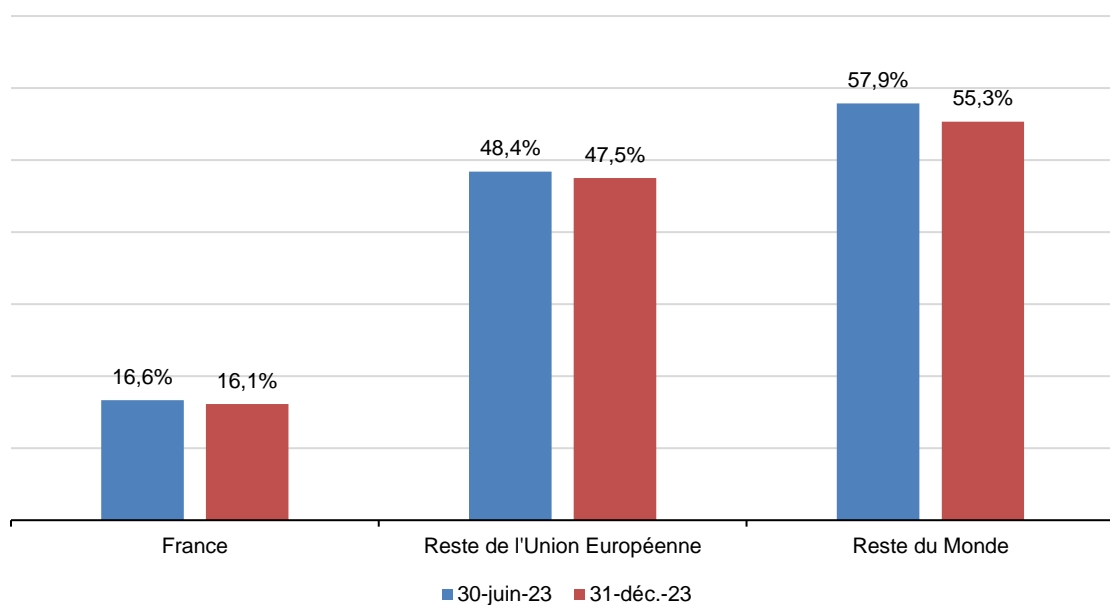
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 25 Part des prêts in fine par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

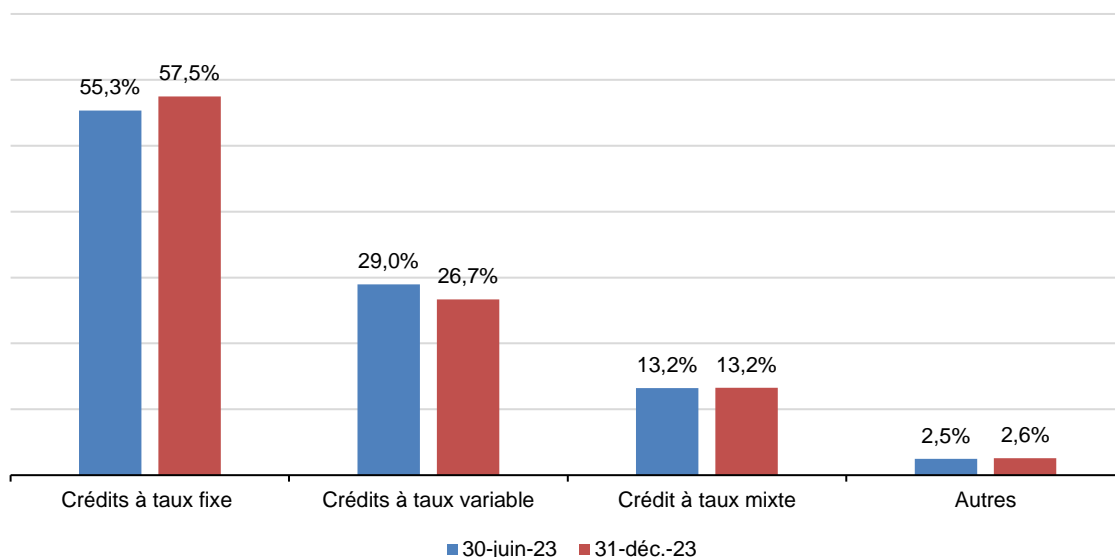
Graphique 26 Part des prêts in fine par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

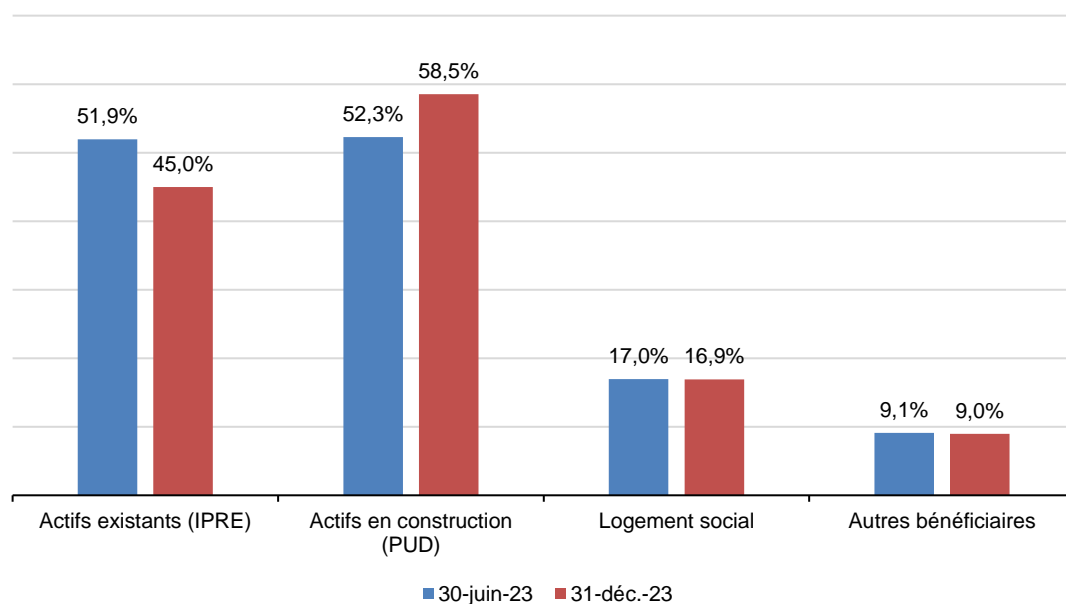
6. Des crédits majoritairement à taux fixes

Graphique 27 Ventilation des crédits par type de taux



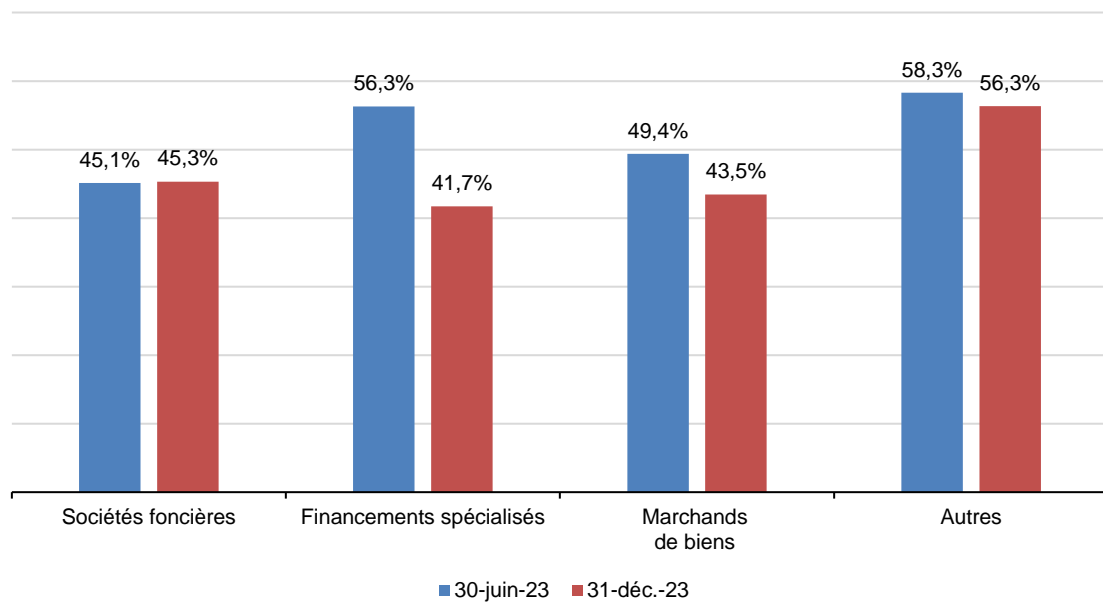
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial. Les crédits à taux mixte comportent une période durant laquelle le taux d'intérêt reste identique et une période durant laquelle le taux d'intérêt est revu selon une périodicité fixe.

Graphique 28 Part des crédits à taux variable par type de bénéficiaires



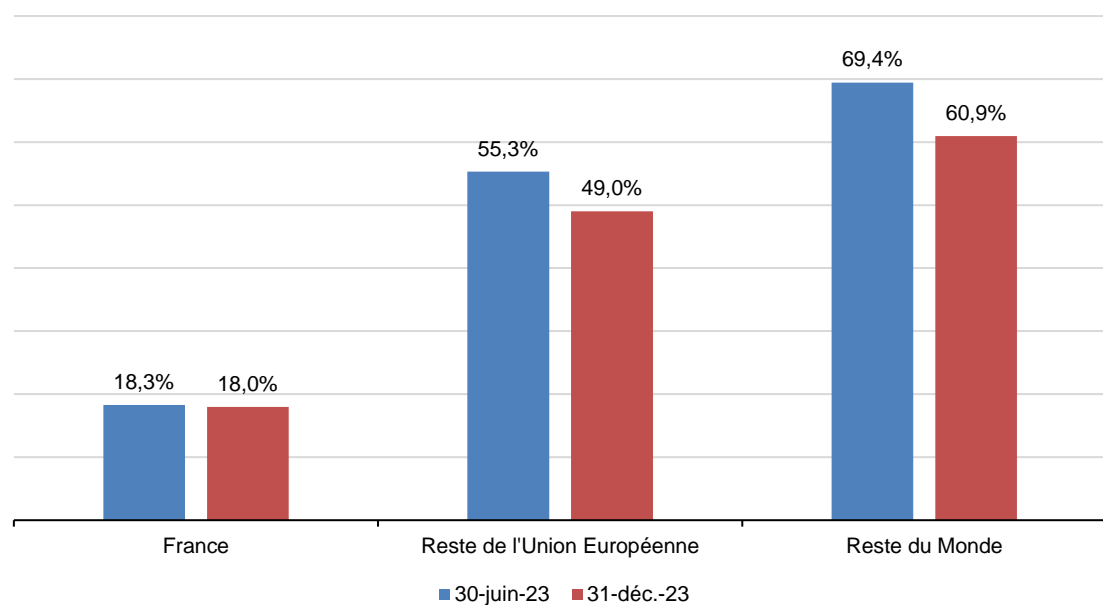
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 29 Part des crédits à taux variable par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

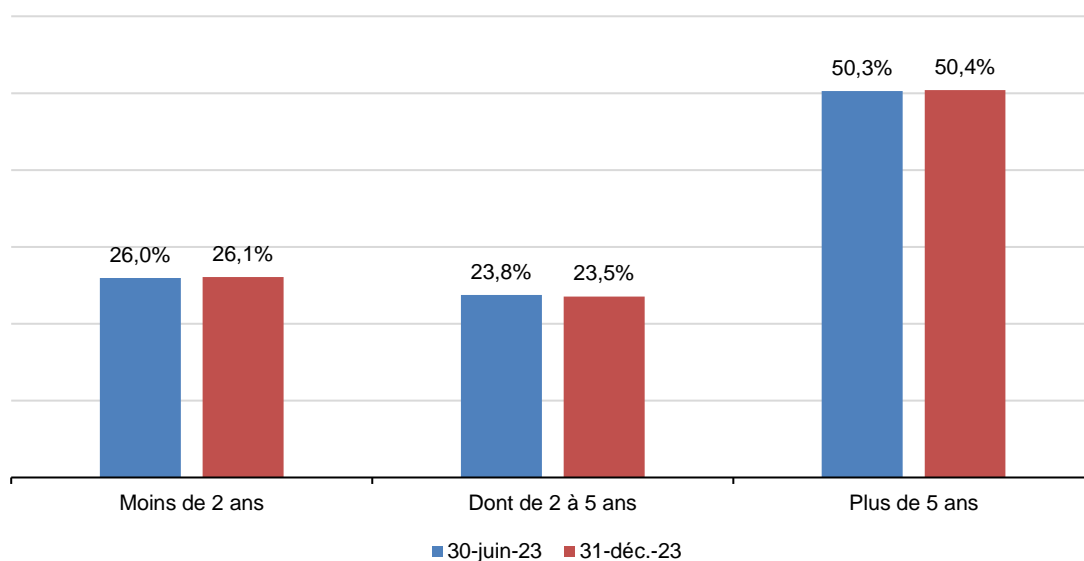
Graphique 30 Part des crédits à taux variable par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

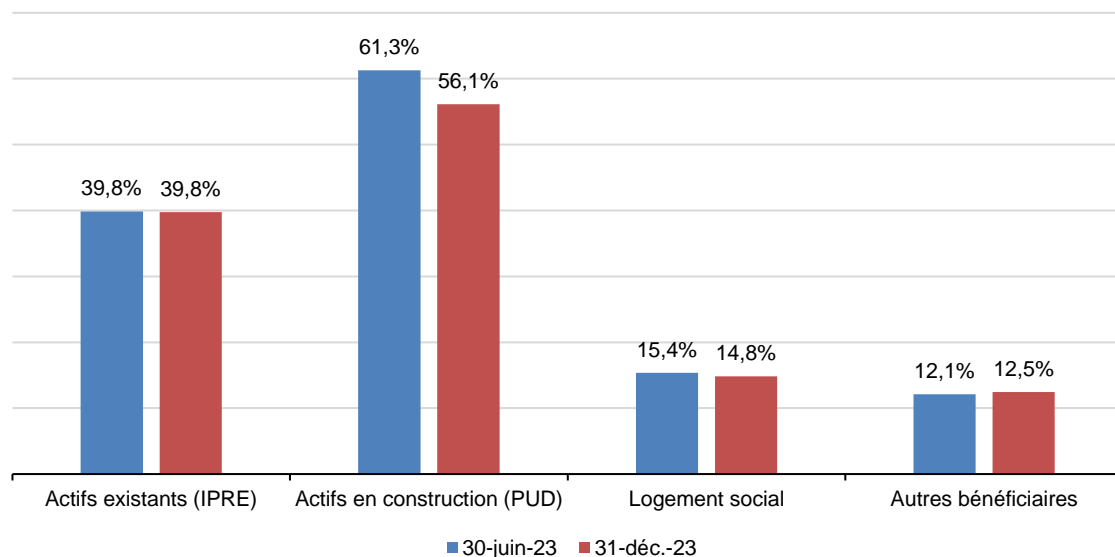
7. Plus de la moitié des crédits a une maturité résiduelle supérieure à 5 ans

Graphique 31 Ventilation des crédits par durée résiduelle



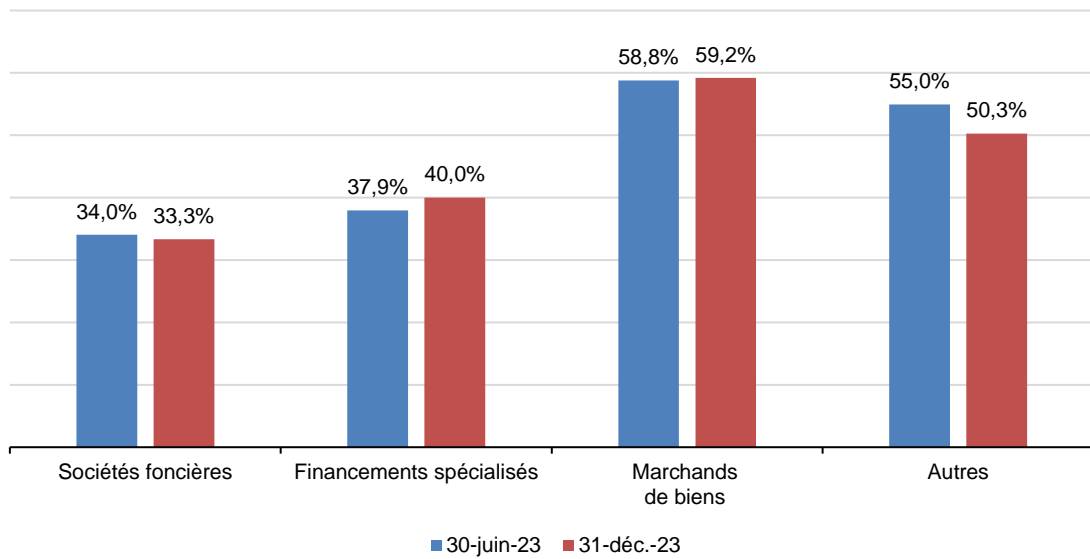
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 32 Part des crédits arrivant à maturité dans moins de 2 ans par type de bénéficiaires



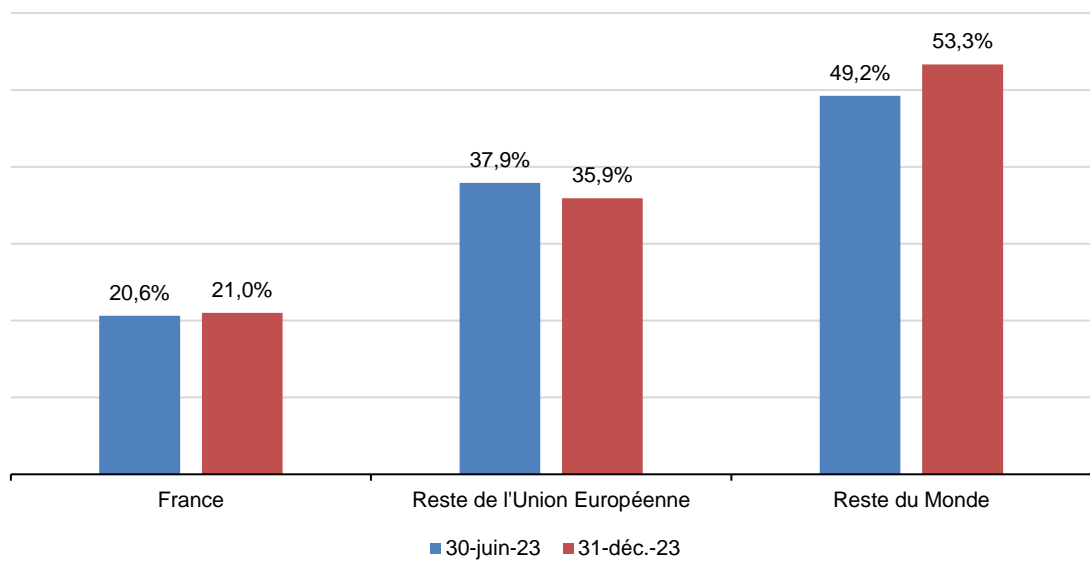
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 33 Part des crédits arrivant à maturité dans moins de 2 ans par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

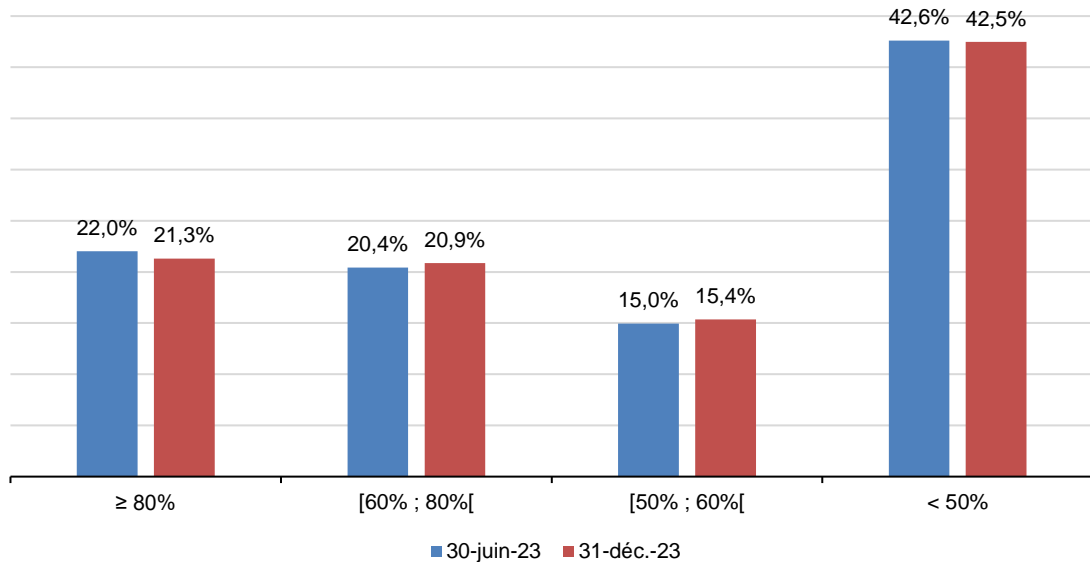
Graphique 34 Part des crédits arrivant à maturité dans moins de 2 ans par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

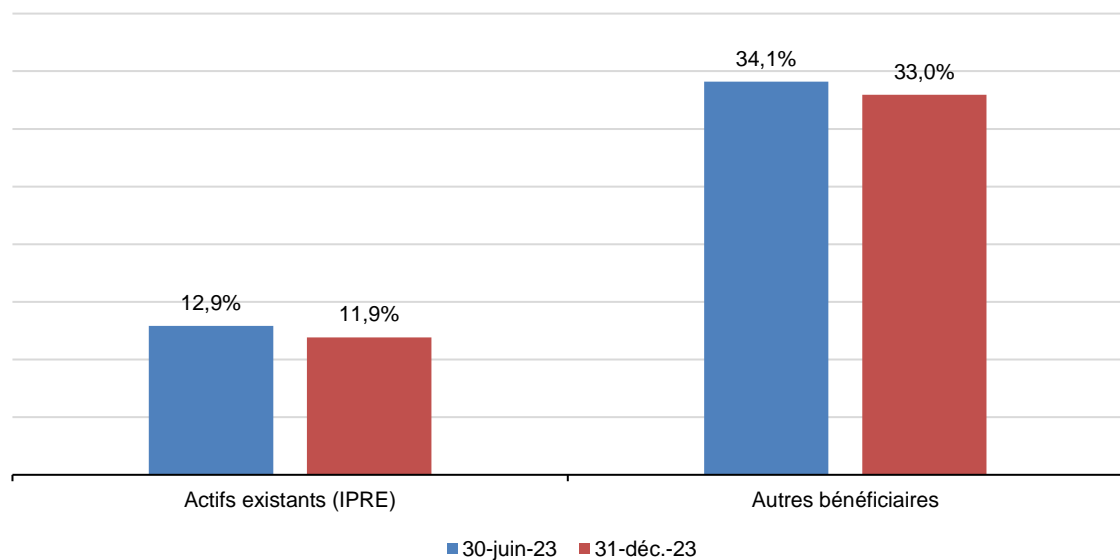
8. Plus de la moitié des concours a un ratio prêt-valeur (« *Loan-to-Value* » – *LTV*) inférieur à 60%

Graphique 35 Ventilation des concours par tranche de LTV



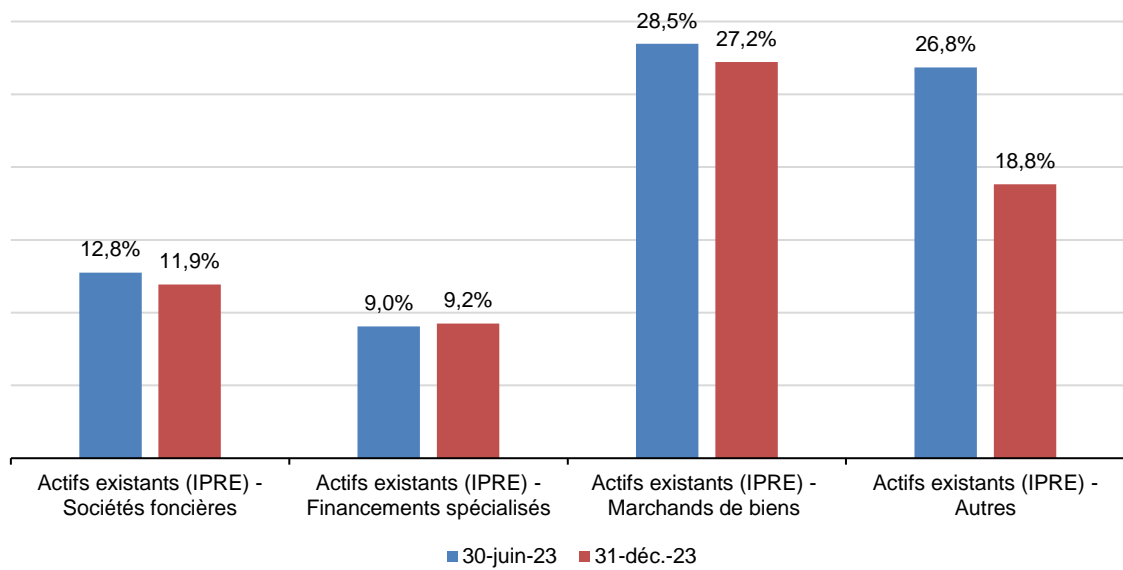
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 36 Part des concours avec une LTV ≥ 80% par type de bénéficiaires



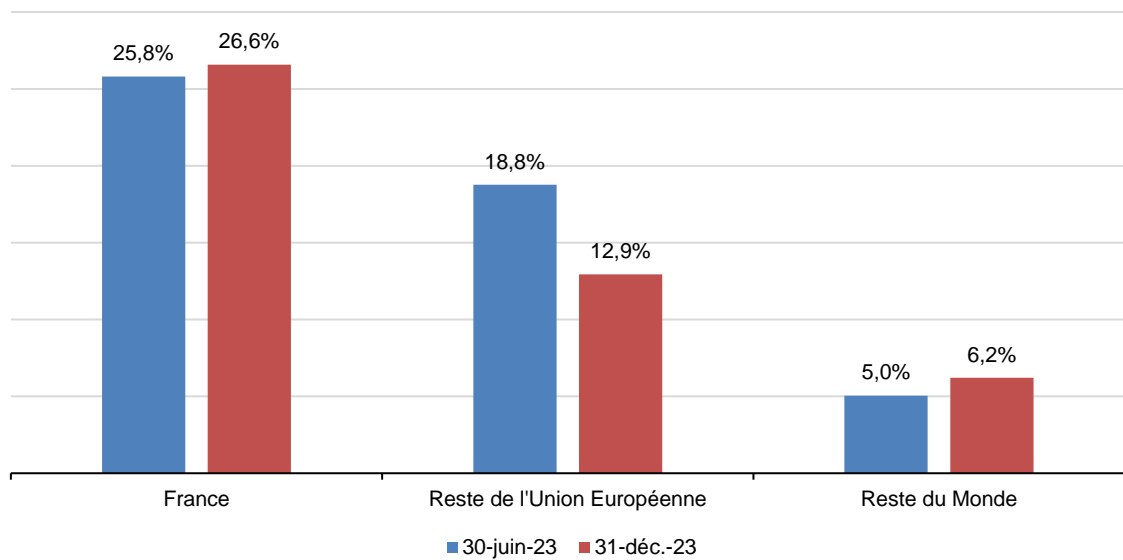
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 37 Part des concours avec une LTV \geq 80% par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

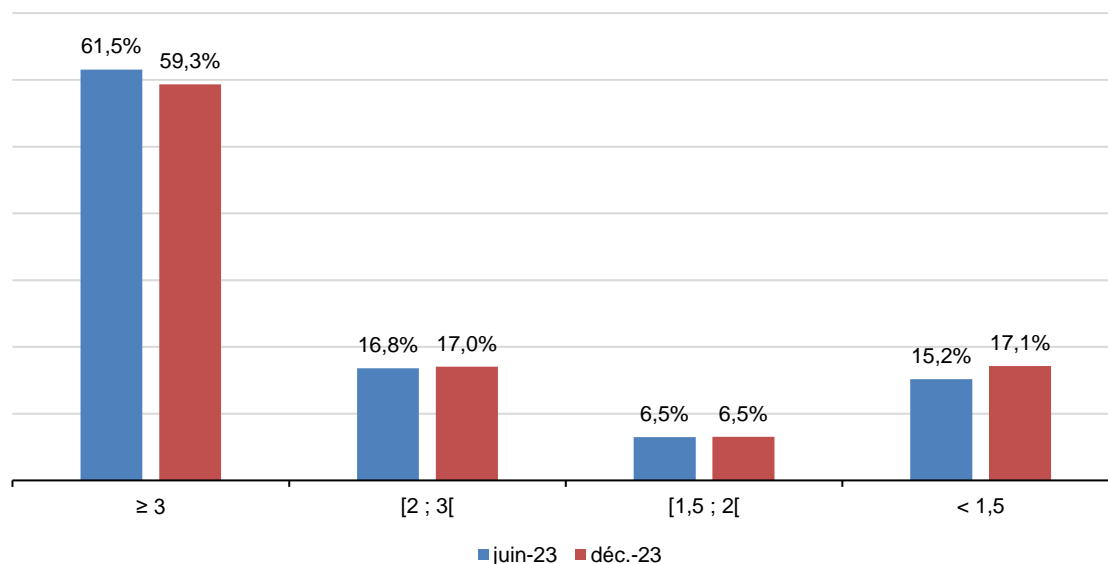
Graphique 38 Part des concours avec une LTV \geq 80% par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

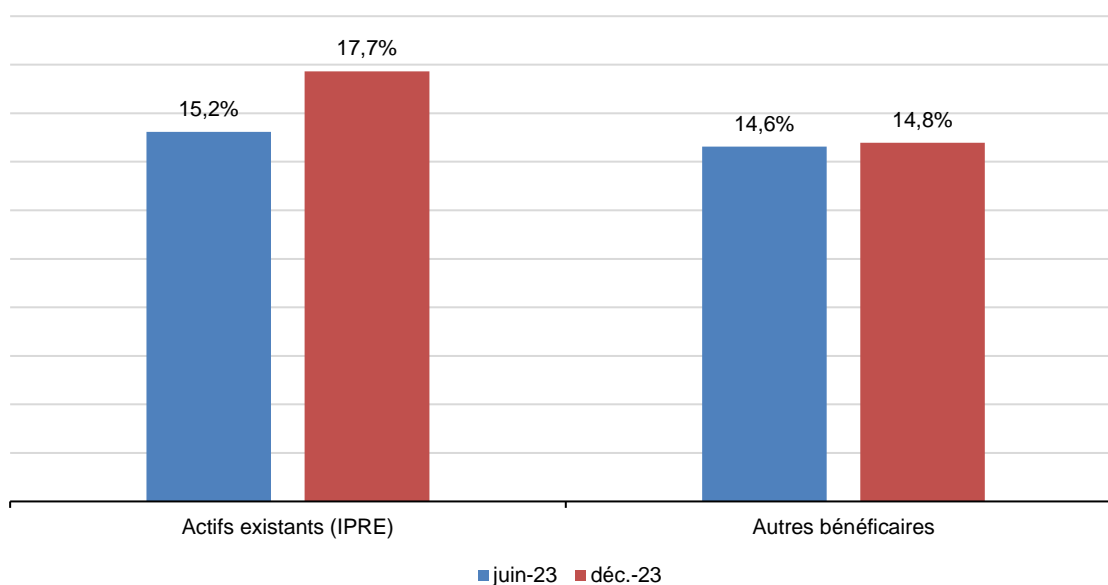
9. Plus des trois quarts des concours présentent un taux de couverture des intérêts de la dette (« Interest Coverage Ratio » - ICR) supérieur à 2

Graphique 39 Ventilation des concours par tranche d'ICR



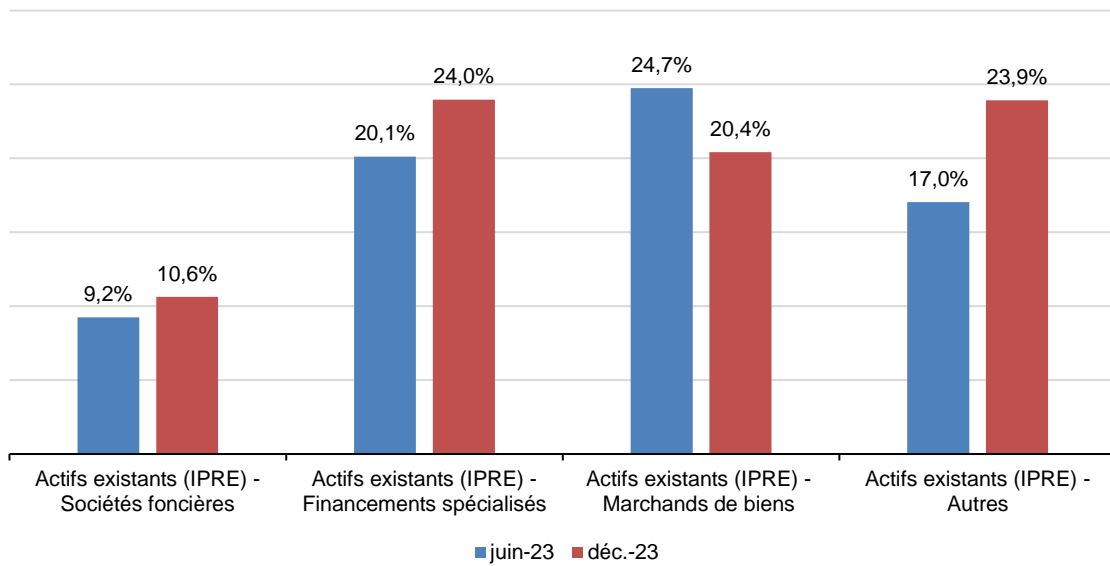
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données de 3 établissements uniquement.

Graphique 40 Part des concours avec un ICR < 1,5 par type de bénéficiaires



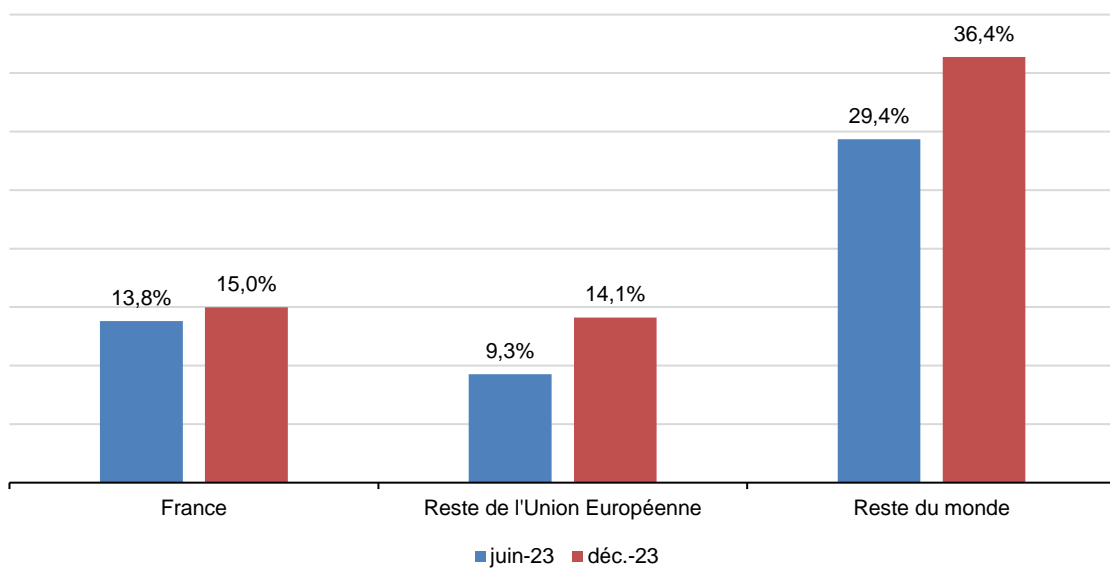
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données de 3 établissements uniquement.

Graphique 41 Part des concours avec un ICR < 1,5 par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données de 3 établissements uniquement.

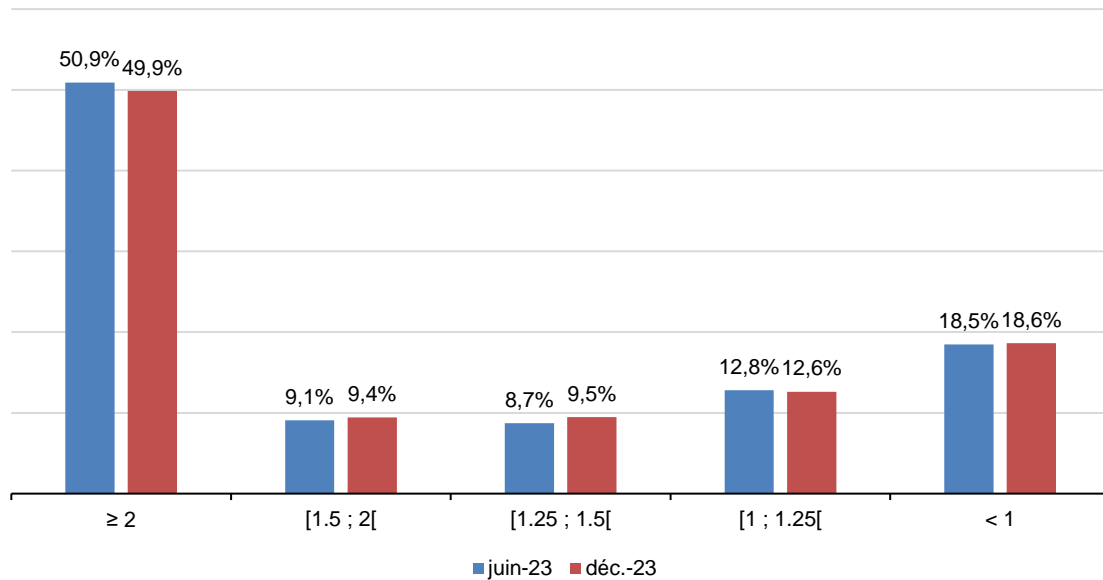
Graphique 42 Part des concours avec un ICR < 1,5 par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données de 3 établissements uniquement.

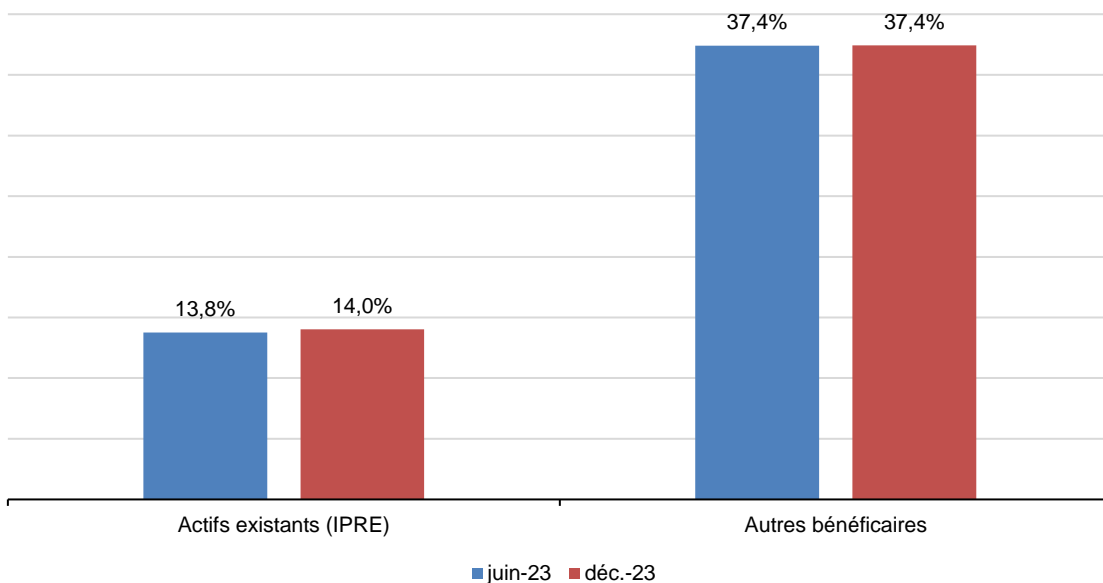
10. Plus des trois quarts des concours présentent un taux de couverture du service de la dette (« *Debt Service Coverage Ratio - DSCR* ») supérieur à 1

Graphique 43 Ventilation des expositions par tranche de DSCR



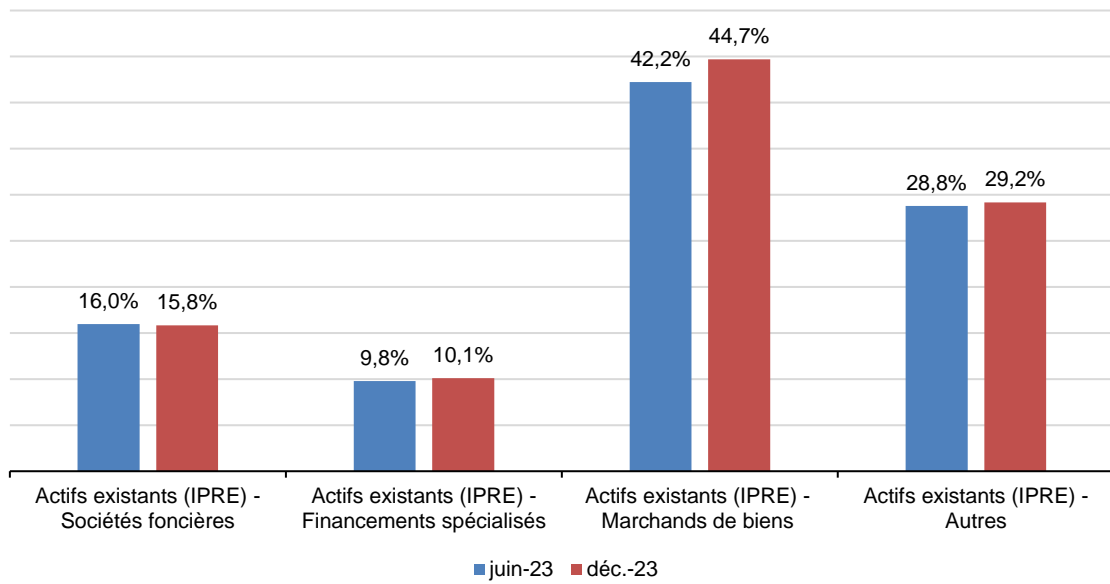
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données de 3 établissements uniquement.

Graphique 44 Part des concours avec un DSCR < 1 par type de bénéficiaires



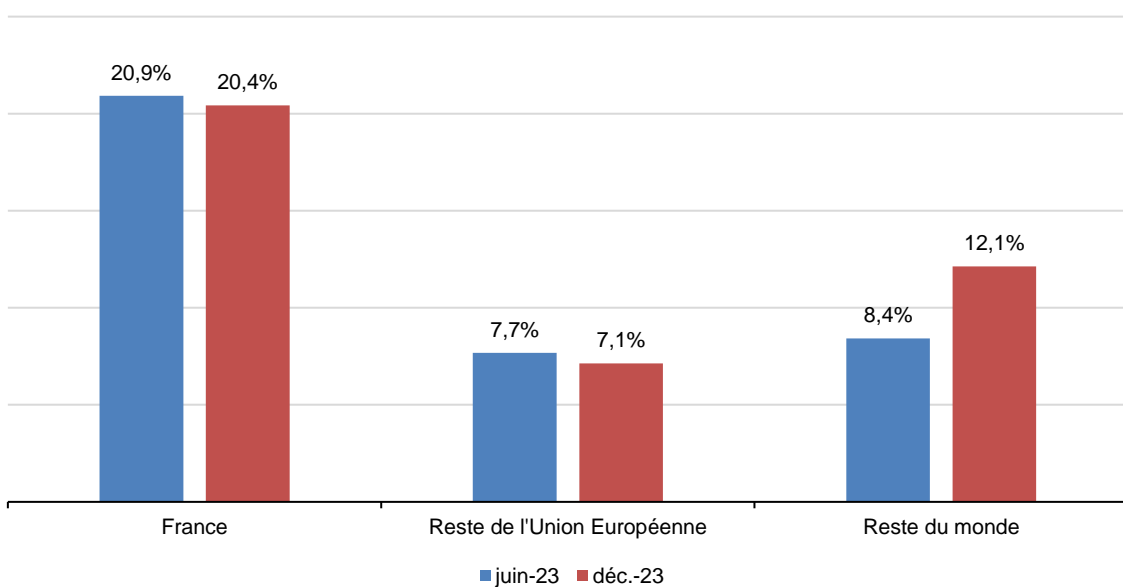
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données de 3 établissements uniquement.

Graphique 45 Part des concours avec un DSCR < 1 par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données de 3 établissements uniquement.

Graphique 46 Part des concours avec un DSCR < 1 par localisation du bien

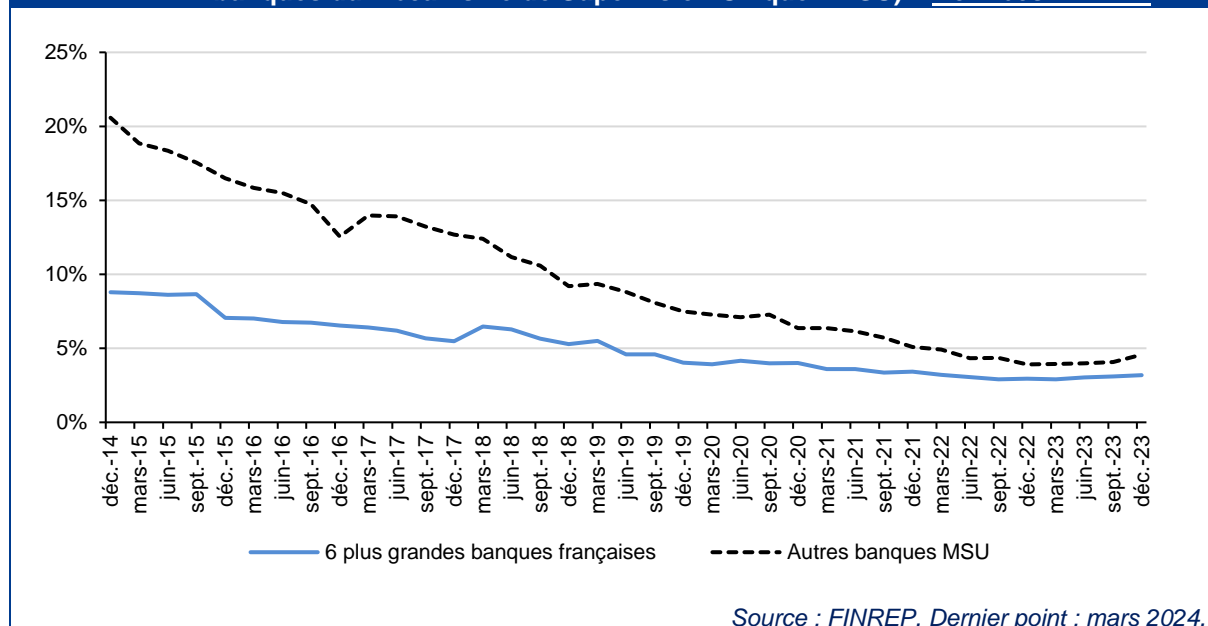


Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données de 3 établissements uniquement.

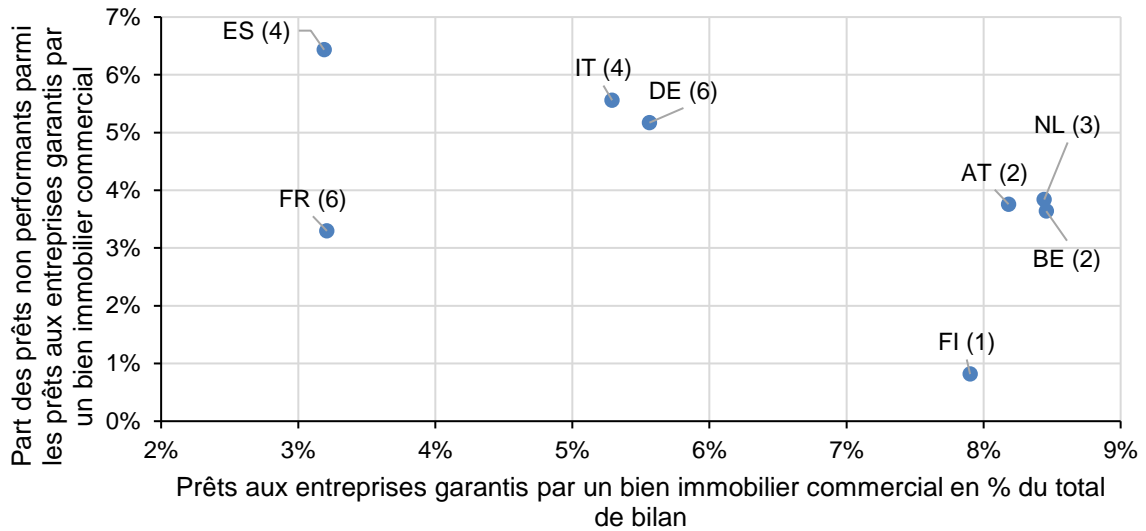
UN RISQUE DE CRÉDIT QUI RESTE MAÎTRISÉ

1. Une hausse des expositions au stade 2 (IFRS9), en particulier chez les professionnels de l'immobilier

Graphique 47 Part des prêts non performants parmi les prêts aux entreprises garantis par un bien immobilier commercial (6 principales banques françaises vs 22 autres banques du Mécanisme de Supervision Unique - MSU) – Données FINREP

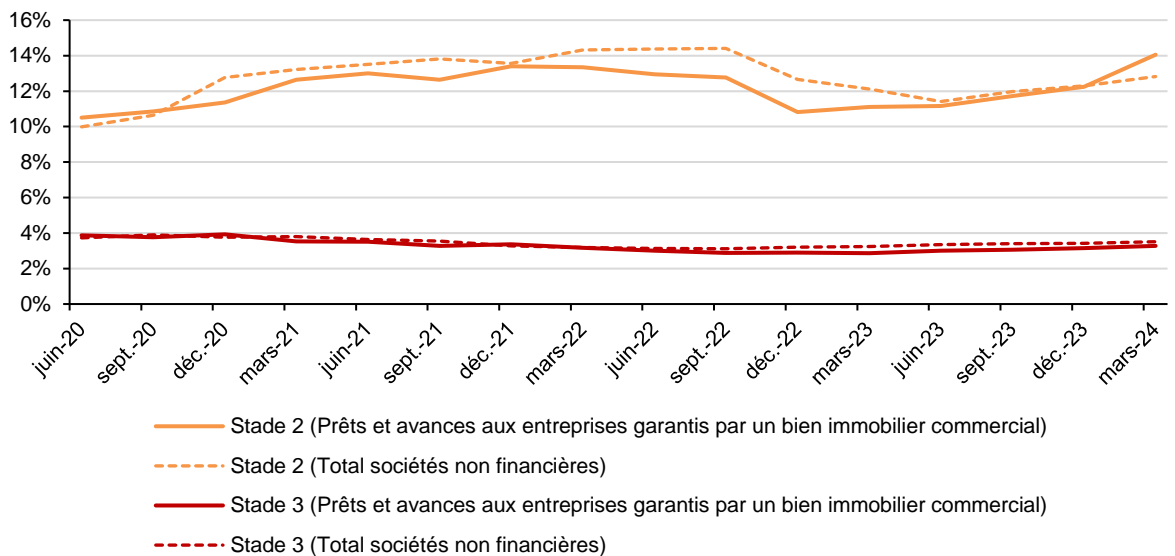


Graphique 48 Prêts aux entreprises garantis par un bien immobilier commercial : en % du total de bilan et part des prêts non performants (6 principales banques françaises vs 22 autres banques du MSU) – Données FINREP



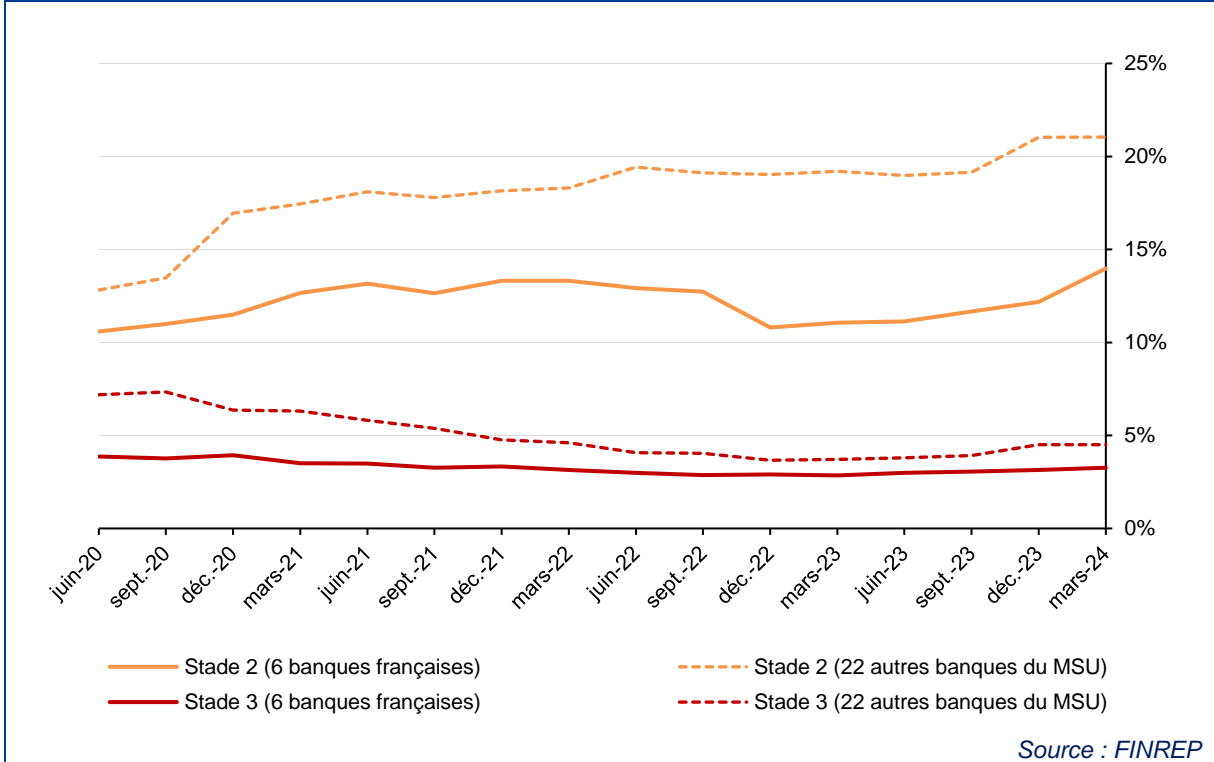
Source : FINREP ; données au 31 mars 2024. Les chiffres entre parenthèses indiquent le nombre de banques par pays.

Graphique 49 Ventilation par stade IFRS9 des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial (6 principales banques françaises) – Données FINREP

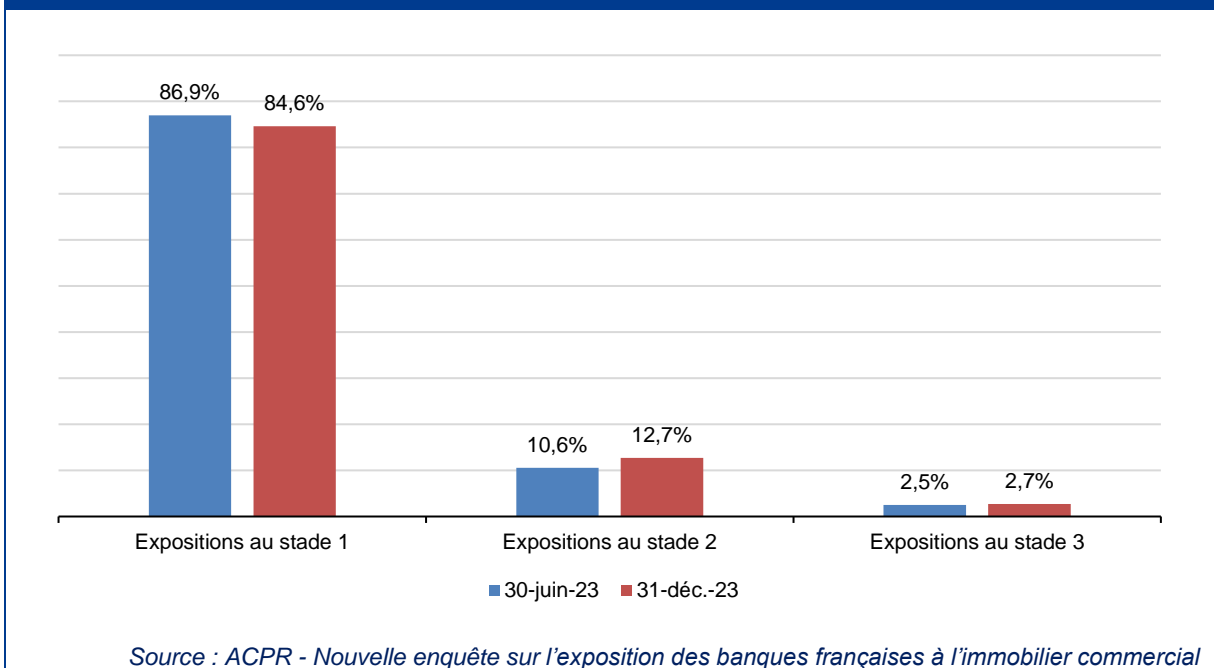


Source : FINREP ; périmètre des 6 plus grandes banques françaises. Dernier point : mars 2024.

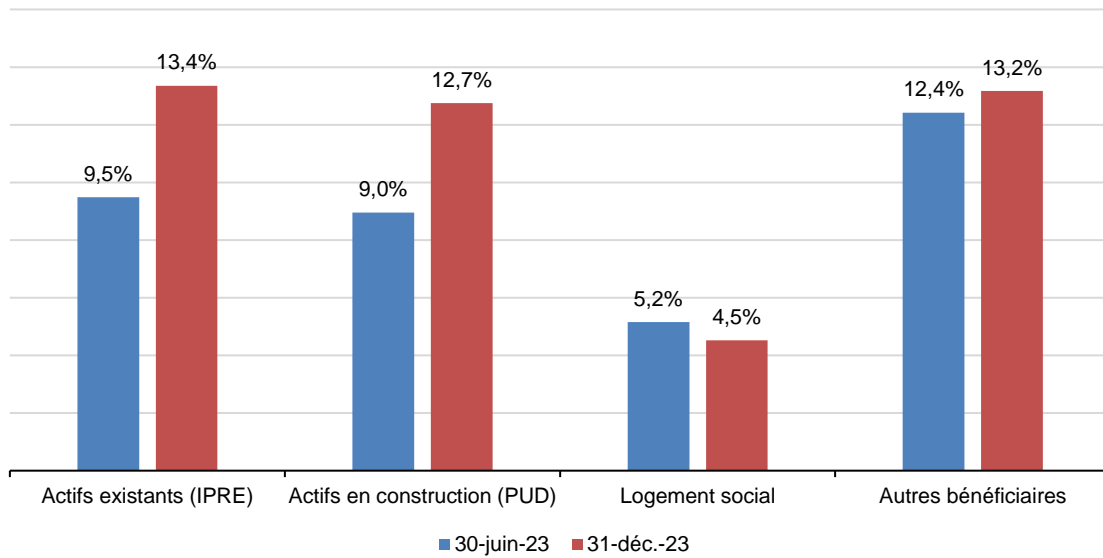
Graphique 50 Ventilation par stade IFRS9 des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial (6 principales banques françaises vs 22 autres banques du Mécanisme de Supervision Unique - MSU) – Données FINREP



Graphique 51 Ventilation des expositions par stade IFRS 9

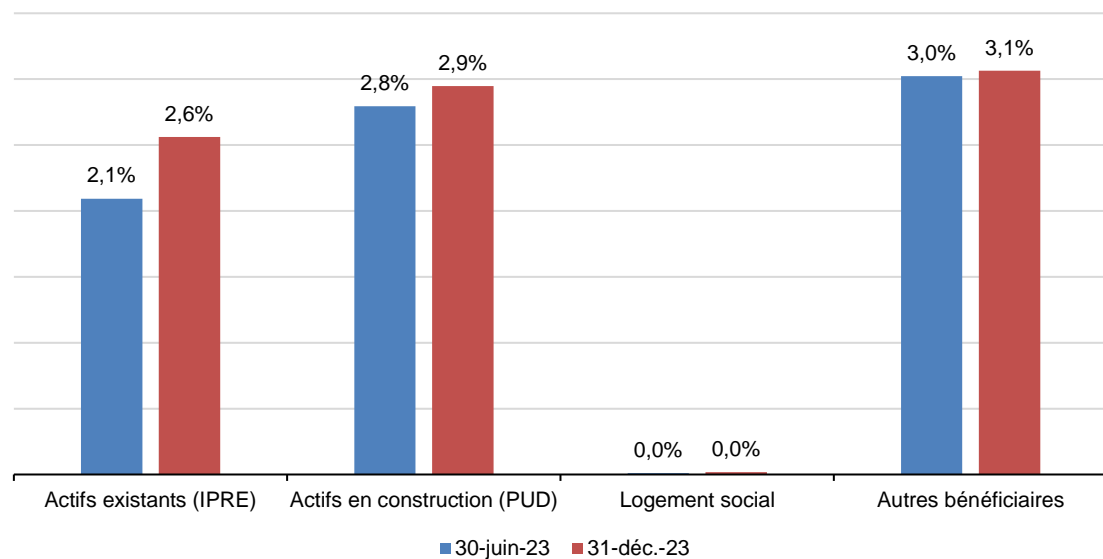


Graphique 52 Part des prêts en stade 2 (IFRS 9) par type de bénéficiaires



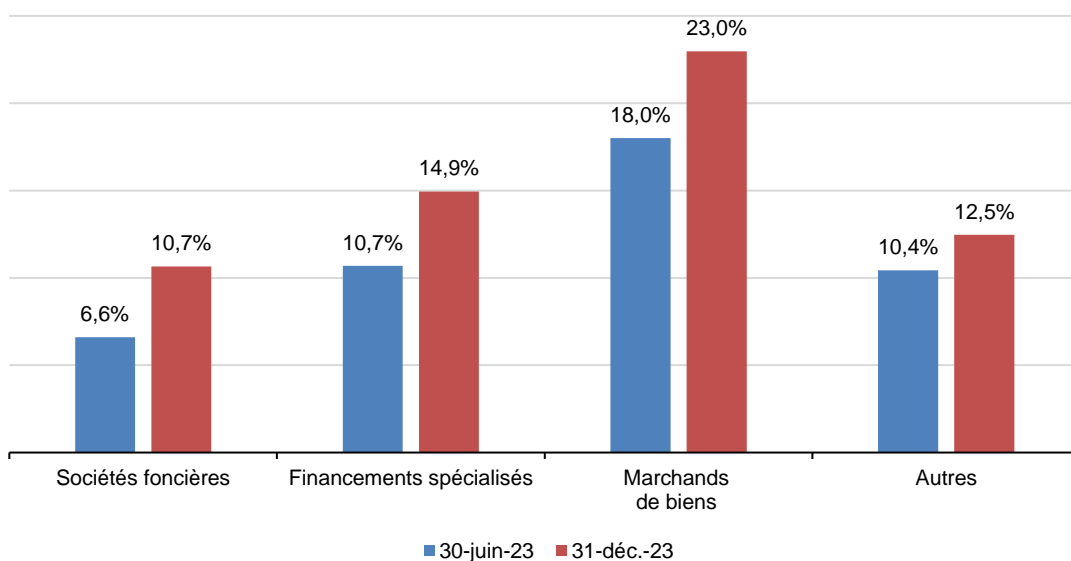
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 53 Part des prêts en stade 3 (IFRS 9) par type de bénéficiaires



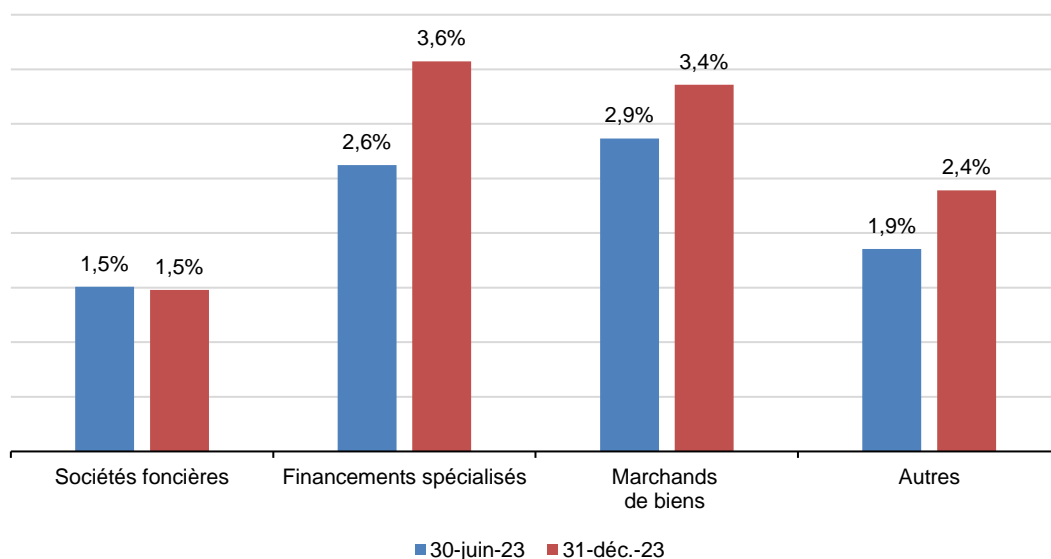
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 54 Part des prêts en stade 2 (IFRS 9) par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



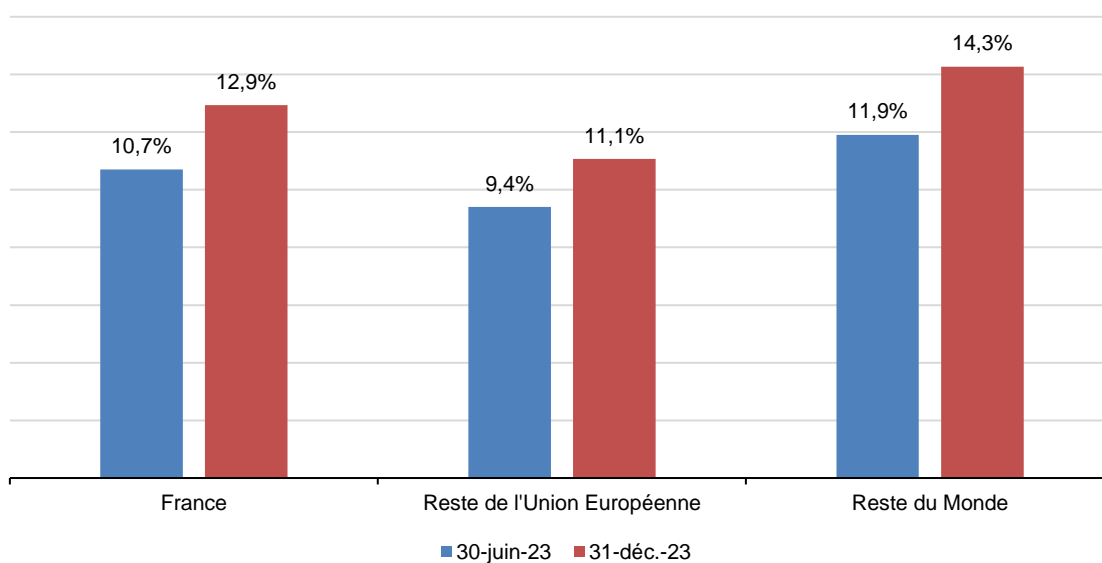
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 55 Part des prêts en stade 3 (IFRS 9) par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



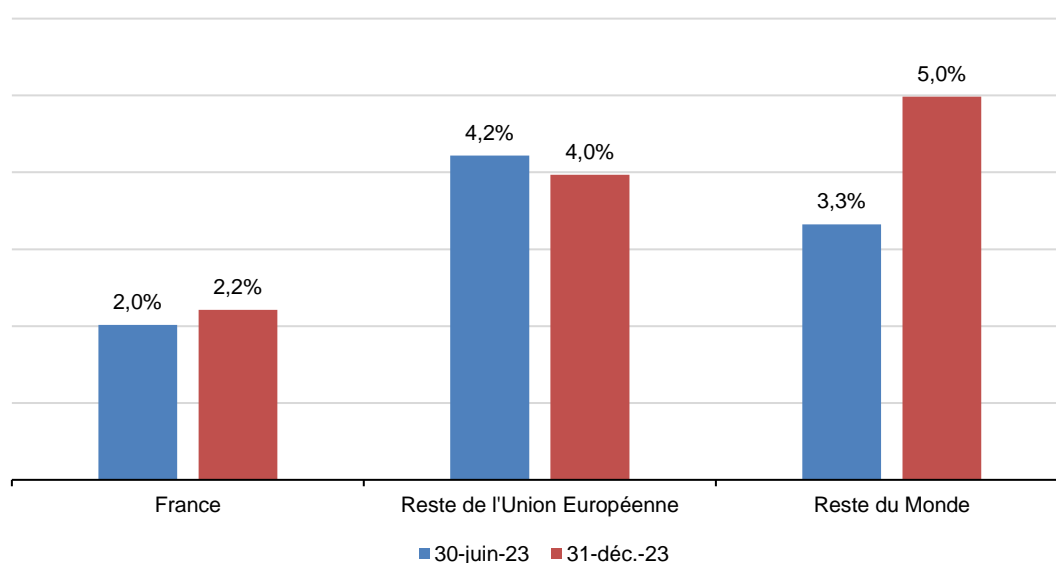
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 56 Part des prêts en stade 2 (IFRS 9) par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

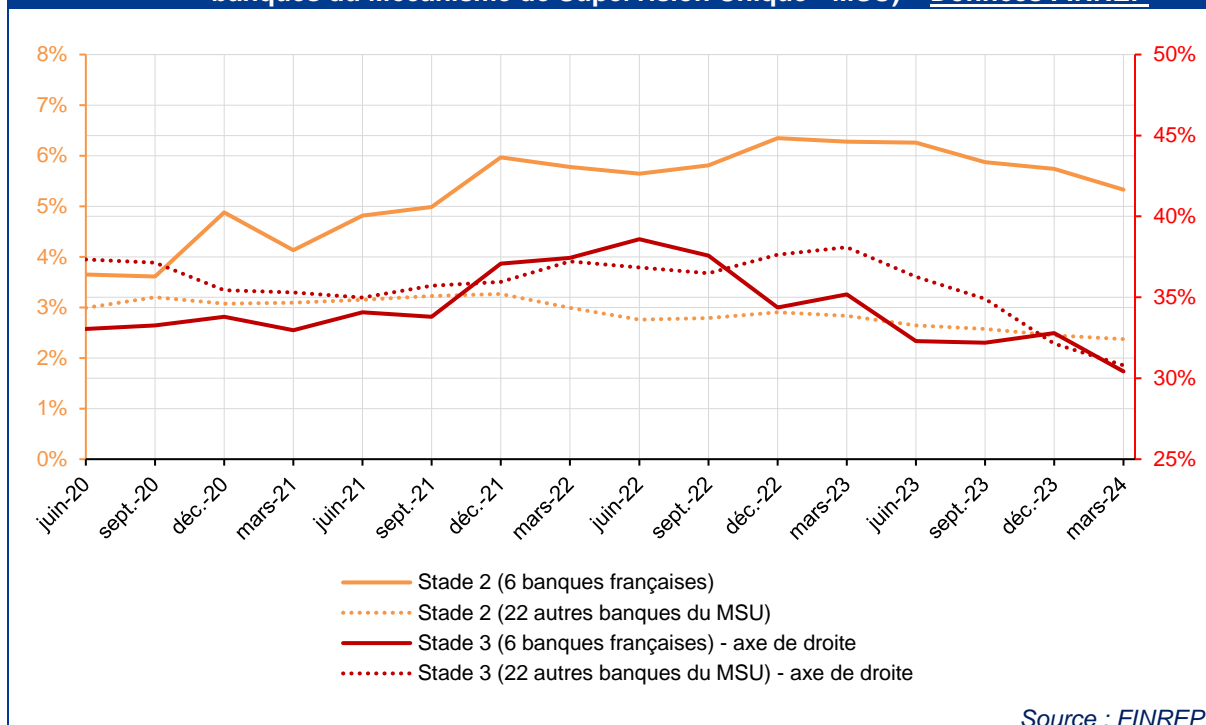
Graphique 57 Part des prêts en stade 3 (IFRS 9) par localisation du bien



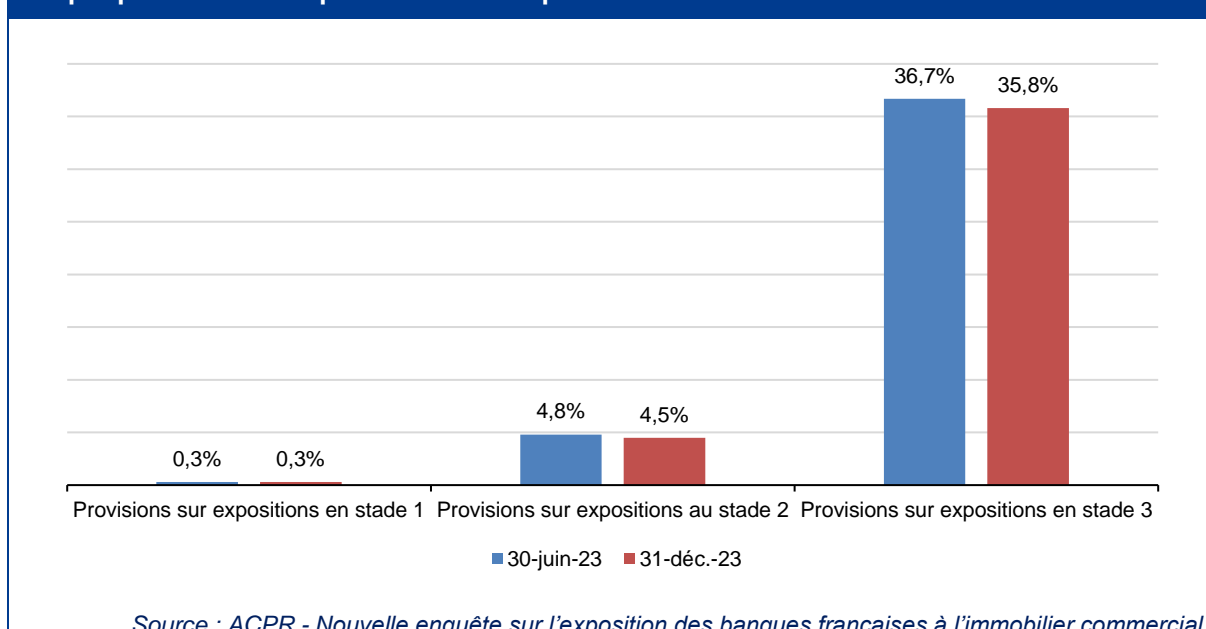
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

2. Des taux de provisionnement relativement stables

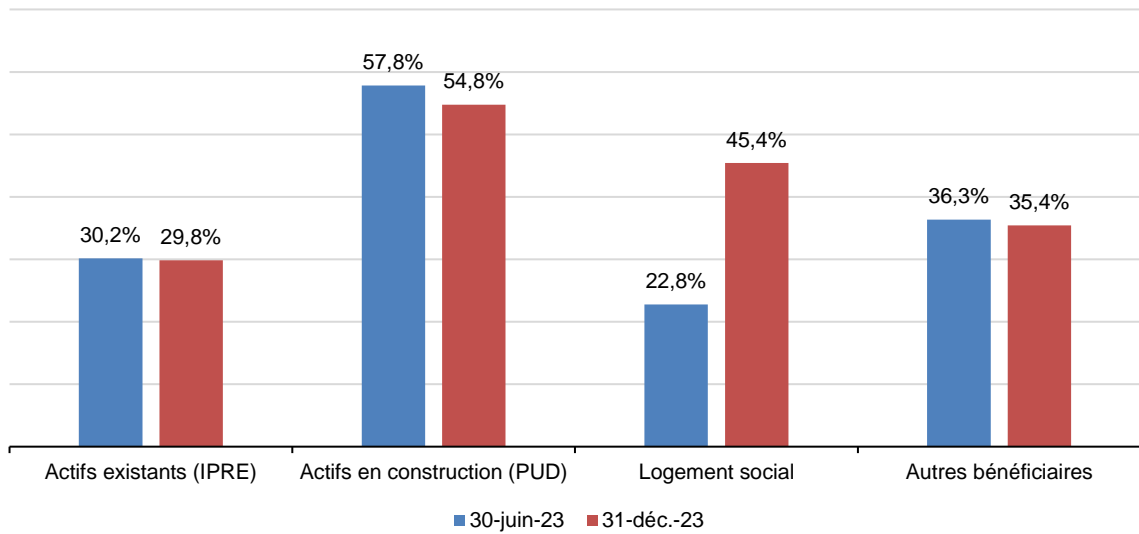
Graphique 58 Taux de provisionnement par stade IFRS9 des prêts et avances garantis par un bien immobilier commercial (6 principales banques françaises vs 22 autres banques du Mécanisme de Supervision Unique - MSU) – Données FINREP



Graphique 59 Taux de provisionnement par stade IFRS 9

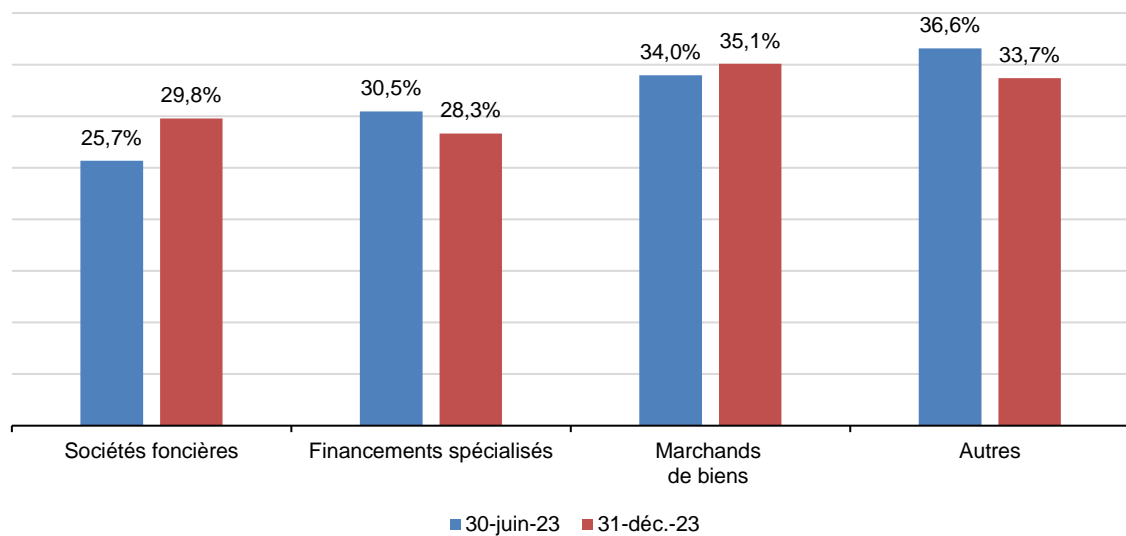


Graphique 60 Taux de provisionnement des actifs en stade 3 (IFRS 9) par type de bénéficiaires



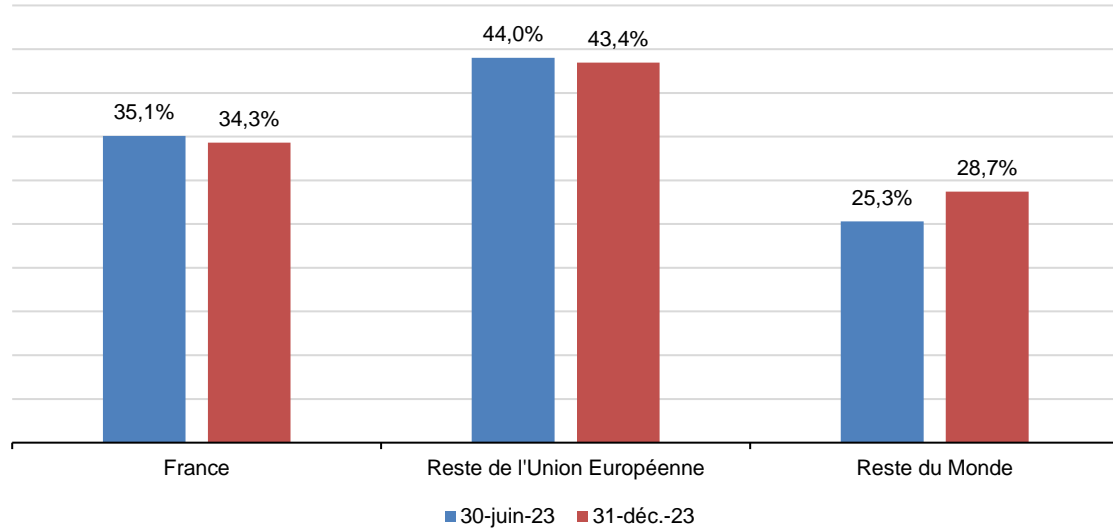
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 61 Taux de provisionnement des actifs en stade 3 (IFRS 9) par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

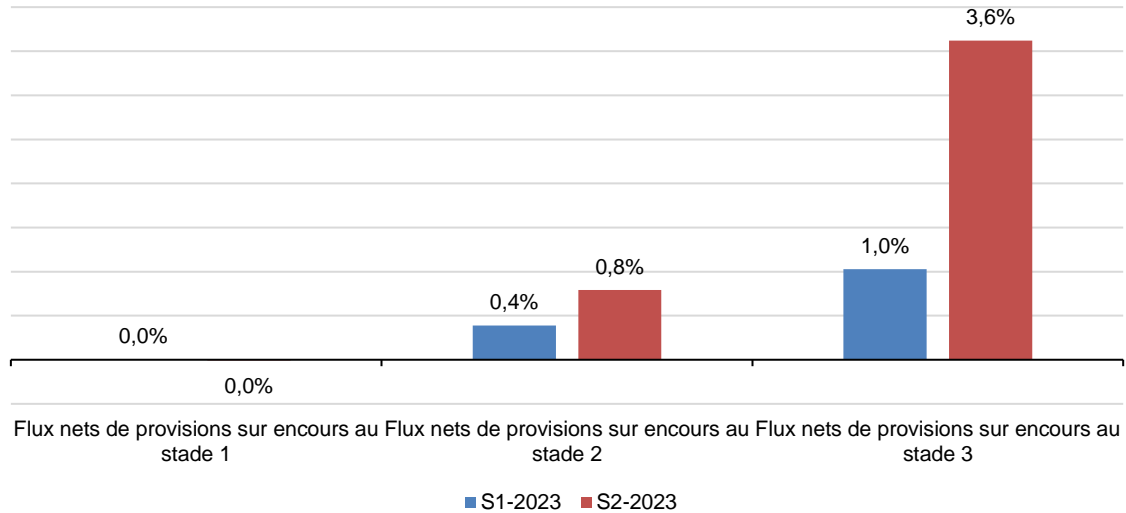
Graphique 62 Taux de provisionnement des actifs en stade 3 (IFRS 9) par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

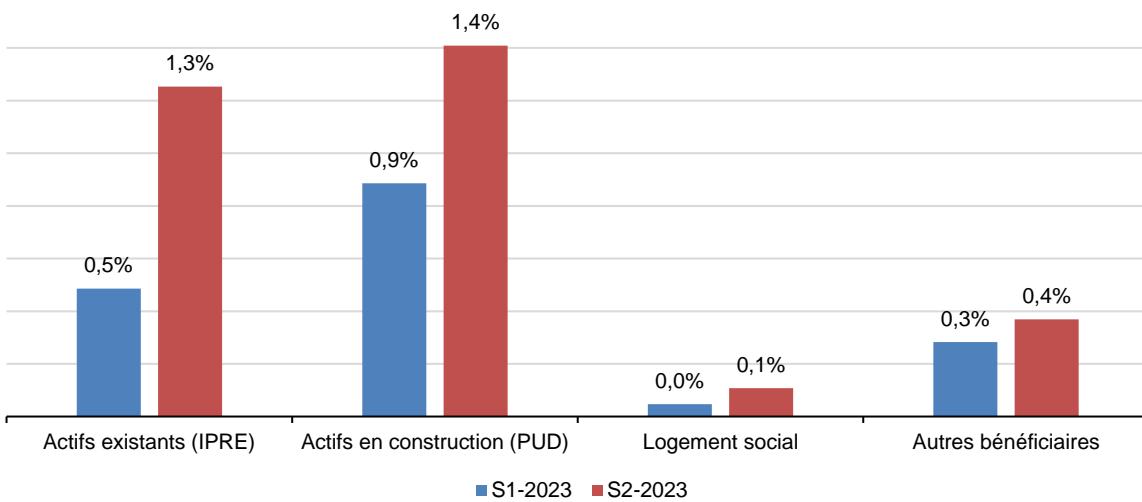
3. Une hausse des flux nets de provisionnement sur les expositions sur les professionnels de l'immobilier en stades 2 et 3

Graphique 63 Flux semestriels nets de provisions par stade IFRS9 rapportés à l'encours en fin de semestre



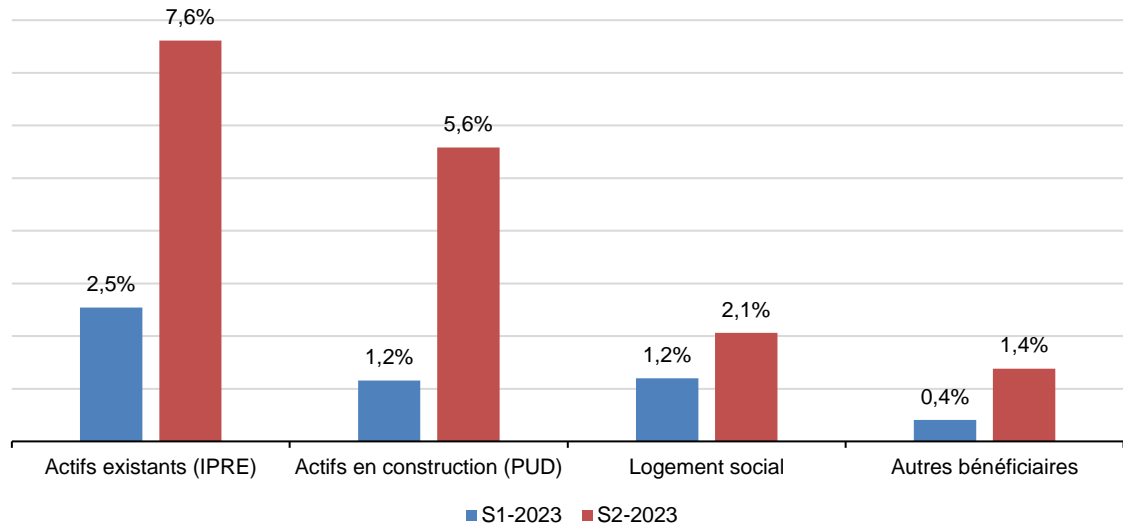
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données disponibles uniquement pour 3 établissements.

Graphique 64 Flux semestriels nets de provisions sur les expositions en stade 2 rapportés à l'encours en fin de semestre, par type de bénéficiaire



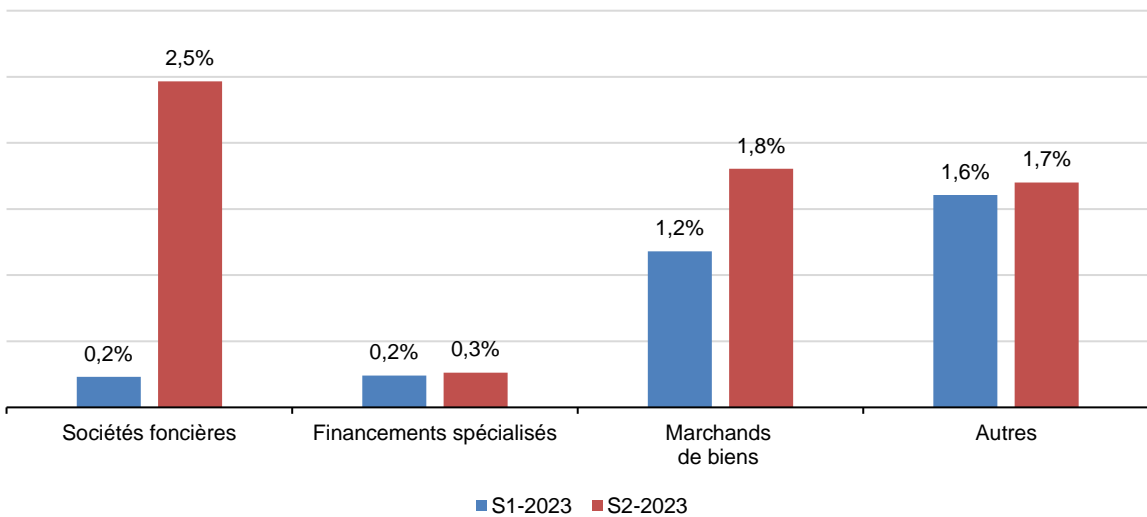
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données disponibles uniquement pour 3 établissements.

Graphique 65 Flux semestriels nets de provisions sur les expositions en stade 3 rapportés à l'encours en fin de semestre, par type de bénéficiaire



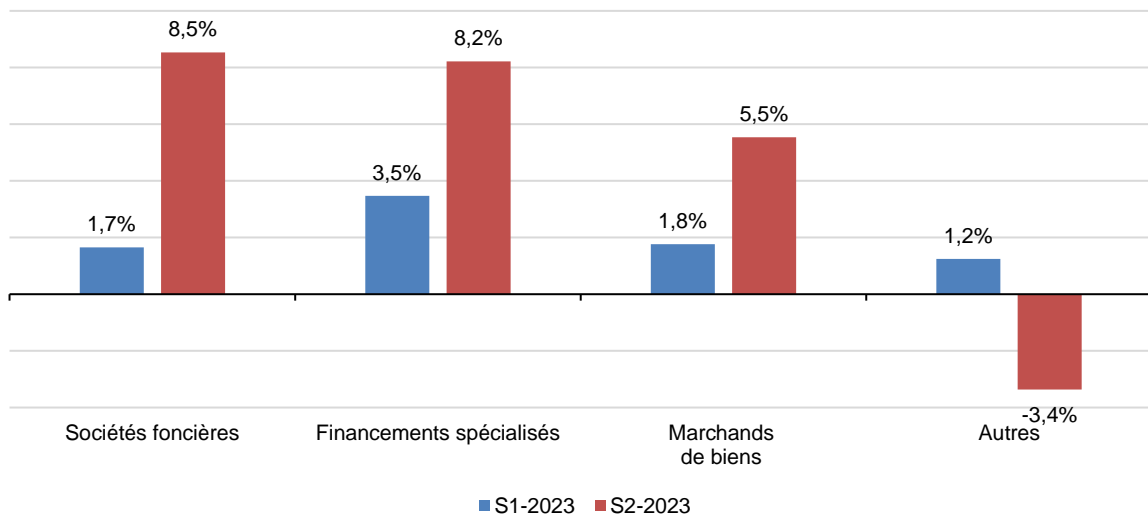
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données disponibles uniquement pour 3 établissements.

Graphique 66 Flux semestriels nets de provisions sur les expositions en stade 2 rapportés à l'encours en fin de semestre, par type de bénéficiaire – Focus sur les actifs existants (IPRE)



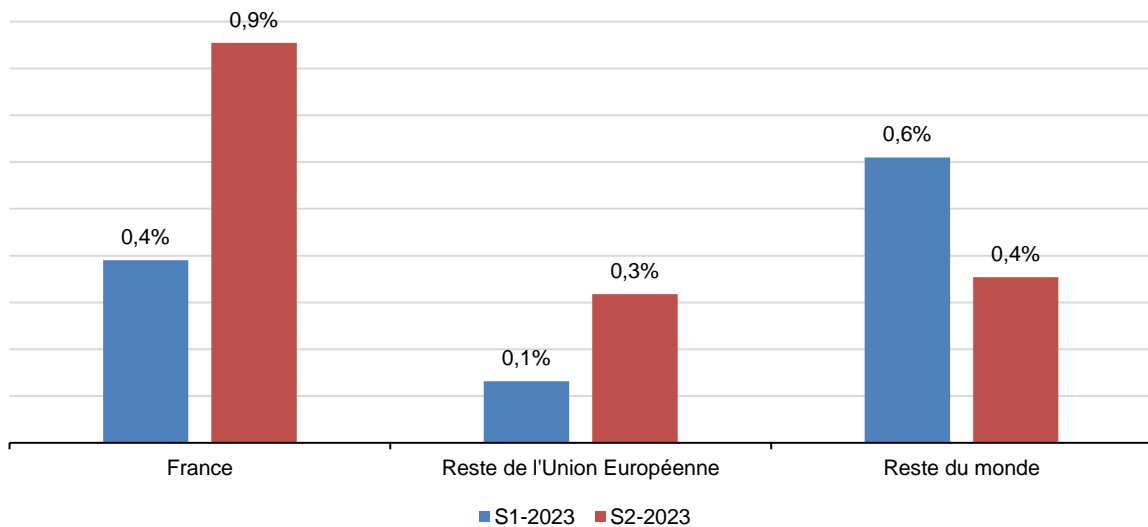
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données disponibles uniquement pour 3 établissements.

Graphique 67 Flux semestriels nets de provisions sur les expositions en stade 3 rapportés à l'encours en fin de semestre, par type de bénéficiaire – Focus sur les actifs existants (IPRE)



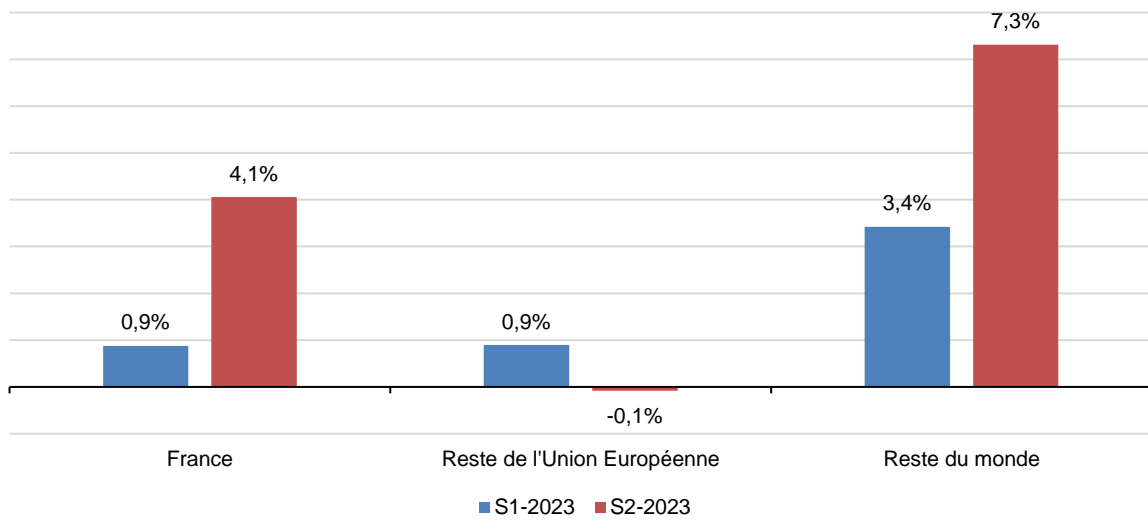
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données disponibles uniquement pour 3 établissements. Le chiffre négatif de la catégorie « Autres » au S2-2023 est dû à une reprise nette de provisions observée chez un établissement.

Graphique 68 Flux semestriels nets de provisions sur les expositions en stade 2 rapportés à l'encours en fin de semestre, par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données disponibles uniquement pour 3 établissements.

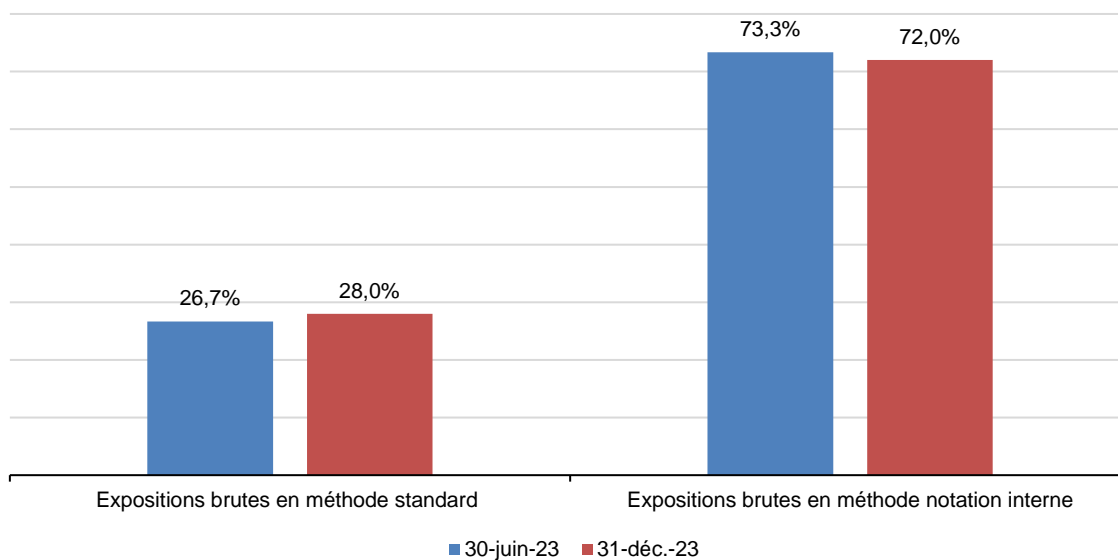
Graphique 69 Flux semestriels nets de provisions sur les expositions en stade 3 rapportés à l'encours en fin de semestre, par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial ; données disponibles uniquement pour 3 établissements.

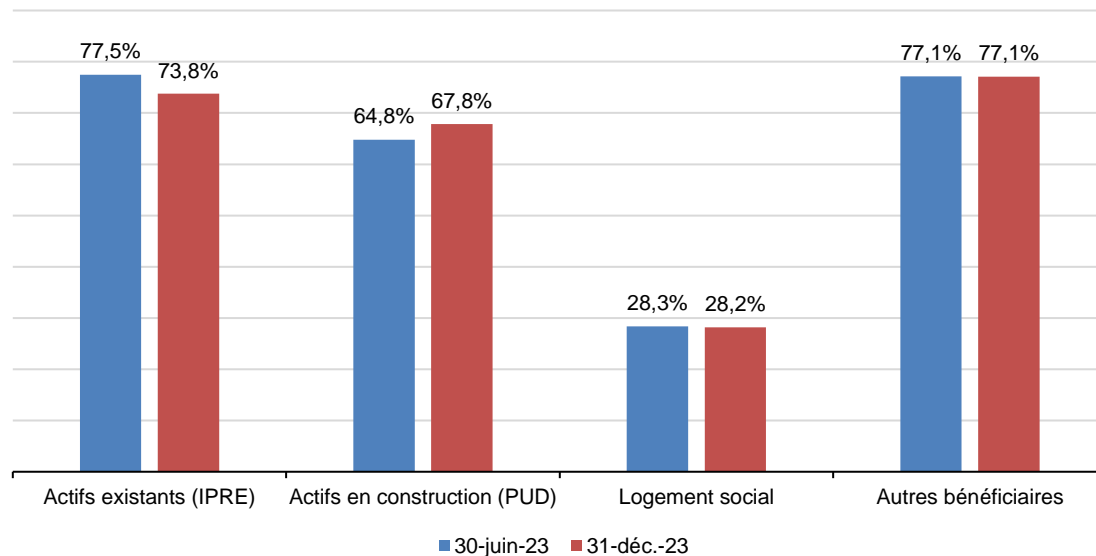
4. Des expositions traitées majoritairement en méthode notation interne (IRB)

Graphique 70 Ventilation des expositions par méthode de pondération bâloise



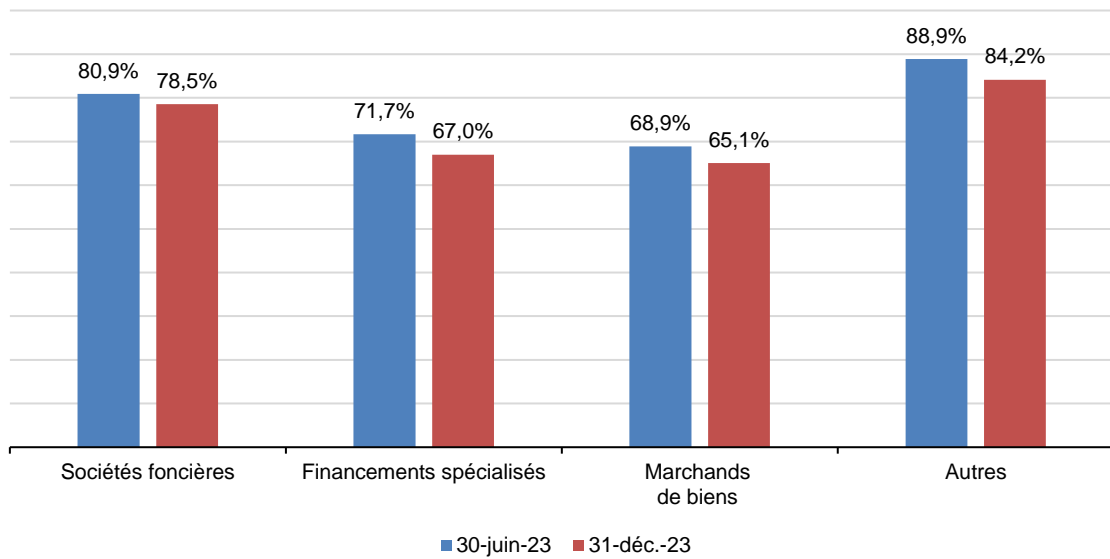
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 71 Part des expositions traitées en méthode Notation Interne (IRB) par type de bénéficiaires



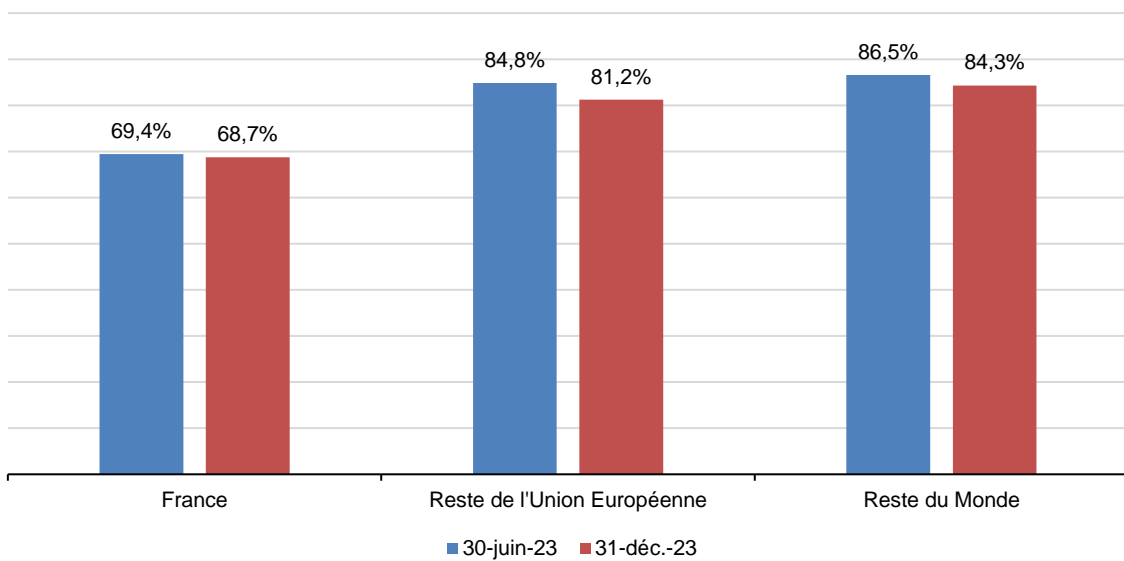
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 72 Part des expositions traitées en méthode Notation Interne (IRB) par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

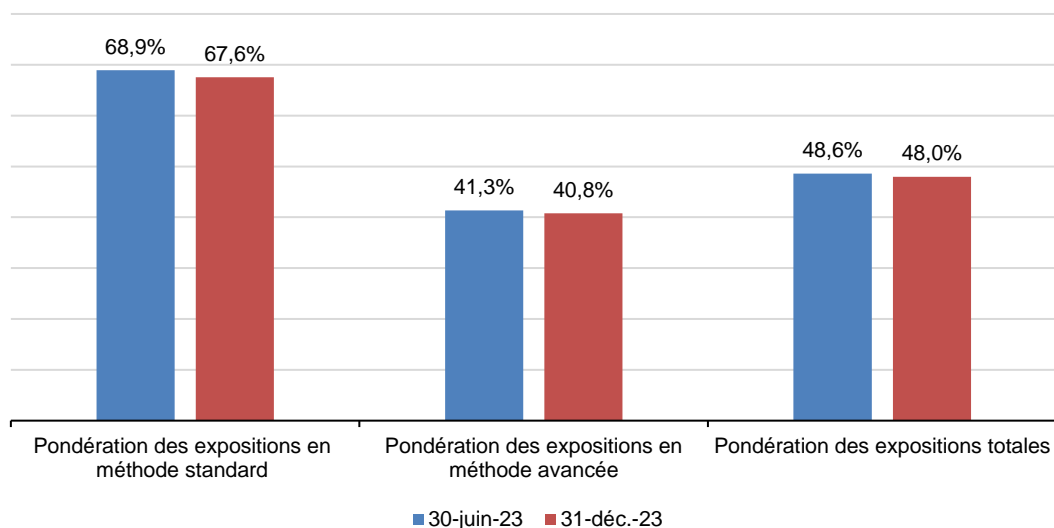
Graphique 73 Part des expositions traitées en méthode Notation Interne (IRB) par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

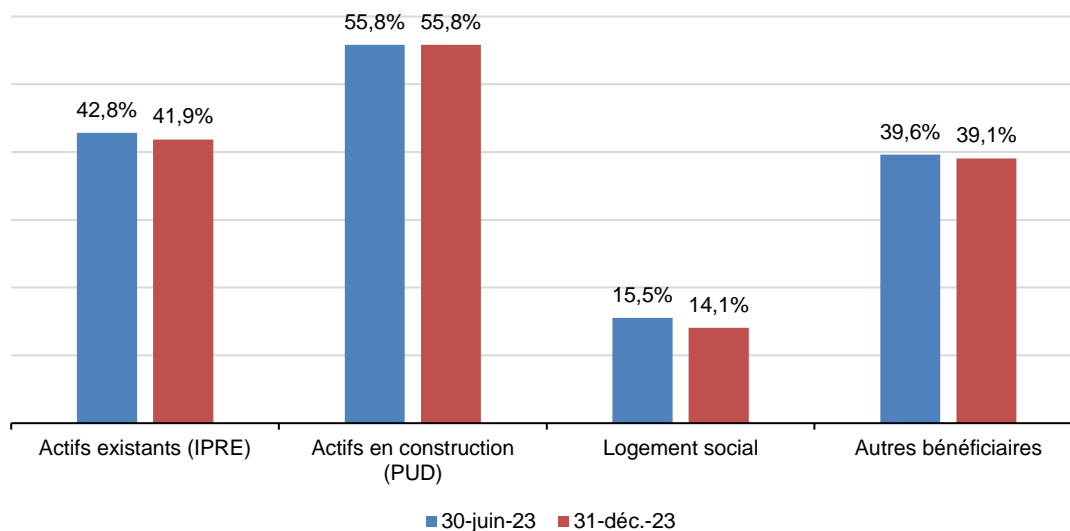
5. Une légère baisse des pondérations bâloises

Graphique 74 Pondération des expositions par méthode



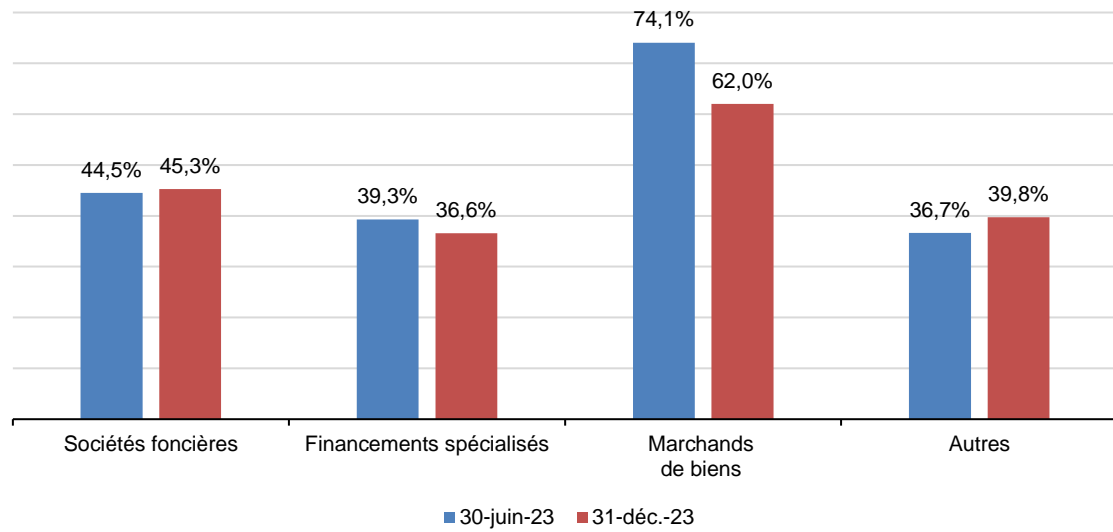
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 75 Pondération des expositions traitées en méthode Notation Interne (IRB) par type de bénéficiaires



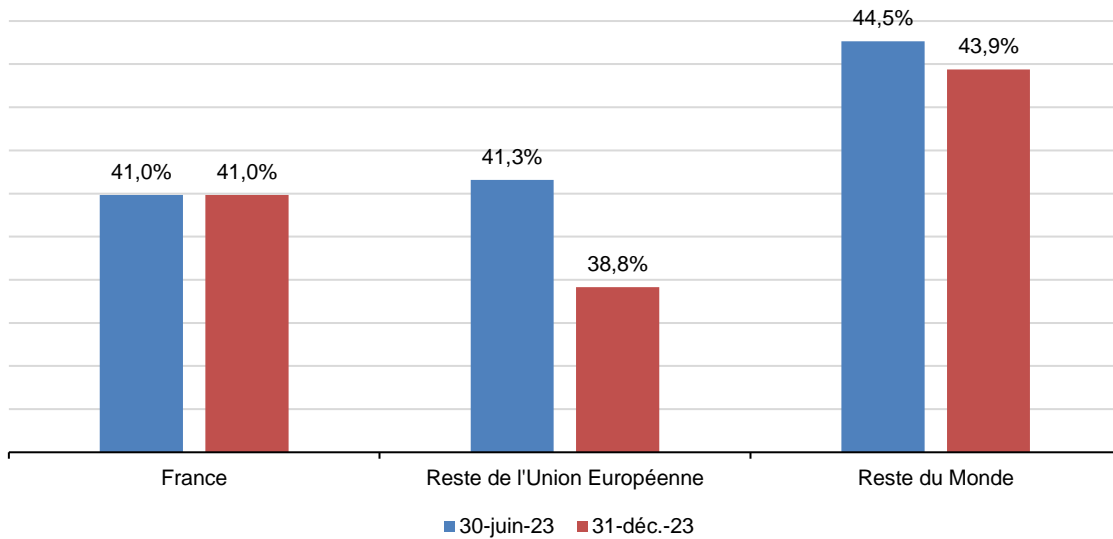
Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 76 Pondération des expositions traitées en méthode Notation Interne (IRB) par type de bénéficiaires - focus sur les actifs existants (IPRE)



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

Graphique 77 Pondération des expositions traitées en méthode Notation Interne (IRB) par localisation du bien



Source : ACPR - Nouvelle enquête sur l'exposition des banques françaises à l'immobilier commercial

GLOSSAIRE

1. Indicateurs du marché immobilier d'entreprise en Ile-de-France [Immostat]

- Demande placée des bureaux : La demande placée des bureaux correspond à l'ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseur) portant sur des locaux à usage de bureaux. Elle est exprimée en mètres carrés de surface utile.

L'indicateur ne tient compte que des baux nouvellement signés pour une durée supérieure à 12 mois. À ce titre, les renégociations de bail et les ventes réalisées auprès des locataires déjà en place sont exclues.

- Loyers moyens : Les loyers moyens sont exprimés en euros hors taxes, hors charges par mètre carré à l'année (€ / m² / an HT HC) pour les biens de second main d'une part et pour les biens "neufs/restructurés" d'autre part.

Au niveau de chaque type de bien et segment, ImmoStat calcule une moyenne simple pour les petites, moyennes et grandes transactions, d'après un découpage propre à chaque marché. Lorsqu'il y a moins de 3 références disponibles pour l'un de ces calculs, le résultat du trimestre précédent est utilisé pour compléter l'échantillon.

Pour obtenir un loyer moyen, on regroupe ces trois moyennes d'après leurs poids respectifs dans la demande placée observée par le passé.

Cette structure imposée permet d'éviter à l'indicateur de loyer de varier à cause de changements de régime dans l'activité des différents marchés.

- Taux d'accompagnement : Le taux d'accompagnement s'appuie sur trois formes de remise :

- 1° les franchises de loyers,
- 2° les travaux,
- 3° les loyers progressifs,
- 4° les mises à disposition.

Le taux d'accompagnement représente le poids de ces aménagements par rapport au revenu total qui serait obtenu au prix de loyer facial sur la durée ferme du bail.

Le taux d'accompagnement n'est calculé que sur des transactions locatives d'au moins 1 000m².

Chaque trimestre le taux est recalculé sur la période des 12 derniers mois.

- Prix au m² des investissements en bureaux : Le prix des investissements en bureaux est exprimé en euros "acte en main" par m² (€ AEM / m²).

L'indicateur est calculé comme une moyenne simple des prix recensés au cours des douze derniers mois, au sein de chaque sous-secteur géographique de la segmentation ImmoStat.

Pour garantir la représentativité et la confidentialité, chaque résultat n'est toutefois mis à jour que s'il s'appuie sur au moins trois transactions.

Les résultats locaux sont agrégés selon une répartition fixe pour obtenir des séries plus générales, comme l'ensemble de l'Île-de-France. Cette approche permet de neutraliser les variations qui proviendraient de changements dans le régime d'activité des différents marchés.

Il est à noter que l'indicateur reflète les prix moyens observés uniquement sur des bureaux achetés dans une optique d'investissement, pour un montant unitaire d'au moins 4 millions d'euros « acte en main ».

- Offre immédiate : L'offre immédiate représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles. Cet indicateur résulte de la moyenne des données fournies par les conseils membres du GIE en distinguant les biens neufs des biens de seconde main.

L'ACPR calcule un indicateur supplémentaire (le délai d'écoulement) en rapportant, pour une période donnée, l'offre immédiate de bureaux à la demande placée de bureaux. Celui-ci estime le nombre d'années théoriquement nécessaires pour absorber l'ensemble des surfaces disponibles.

2. Catégories de bénéficiaires [enquête ACPR]

Les expositions sont ventilées suivant qu'elles concernent :

- Un actif existant, dont la vocation est de générer des revenus (*income producing real estate – IPRE*),
- Un actif à construire destiné à être mis en vente ou loué pour générer également un revenu (*property under development – PUD*),
- Un opérateur du logement social,
- Un autre bénéficiaire.

La catégorie *IPRE* est par ailleurs ventilée entre :

- Les sociétés foncières, dont l'objet est la constitution, la gestion et l'exploitation d'un portefeuille immobilier,
- Les sociétés de financements spécialisés, créées dans le but de porter un immeuble (ou un ensemble d'immeubles homogènes) et de le louer et/ou de l'utiliser au mieux de ses intérêts, de le valoriser, le conserver ou éventuellement de le revendre,
- Les marchands de biens, qui achètent en leur nom, de façon habituelle et pour en tirer un bénéfice, des biens immobiliers, avec ou sans travaux à réaliser, en vue de les revendre ; ils peuvent également acquérir des actions ou parts de sociétés immobilières, toujours avec un objectif de revente,
- Les autres investisseurs, qui recouvrent les investisseurs non recensés dans les catégories précitées.

Les autres bénéficiaires recouvrent les sociétés non financières auxquels la banque a accordé un prêt pour l'acquisition d'un bien immobilier (locaux d'exploitation, siège social...) et/ou pour lequel l'entreprise a apporté un bien immobilier en garantie d'un financement obtenu.

3. Zones géographiques [enquête ACPR]

Les expositions sont ventilées selon deux axes :

- La localisation du bien financé,
- La nationalité du bénéficiaire du ou des concours.

Dans les deux cas, l'enquête distingue trois zones, exclusives les unes des autres :

- « France »,
- « Reste de l'Europe » : UE27 à l'exclusion de la France + Royaume-Uni + Islande, Norvège, Suisse et Lichtenstein,

- « Reste du monde » : ensemble des pays qui ne sont pas recensés dans les deux rubriques précédentes.

La nationalité du bénéficiaire est quant à elle déterminée par la localisation de son siège social.

À défaut de pouvoir ventiler les concours accordés à une contrepartie en fonction de la localisation des biens financés, l'ensemble des nouveaux concours / des expositions pourront être affectés à la zone géographique qui concentre la majeure partie des actifs (en valeur dans le patrimoine total du bénéficiaire) ; cette pratique doit toutefois rester aussi limitée que possible.

4. Types de biens [enquête ACPR]

La ventilation s'appuie sur les segments définis par la Recommandation du CERS¹²:

- Les biens résidentiels,
- Les bureaux,
- Les locaux commerciaux, qui recouvrent tous les locaux qui accueillent du public auquel sont proposés des biens et / ou services ; ils comprennent en particulier les commerces de détail, les centres commerciaux (super et hypermarchés), les hôtels et restaurants, etc.,
- Les locaux industriels, qui recouvrent tous les locaux destinés à la production de biens ou de services ou à leur entreposage,
- Les actifs qui ne rentrent dans aucune des catégories précédentes: établissements de santé ou maisons de retraite, terrains nus, etc.

5. Indicateurs de risque [enquête ACPR]

- Ratio prêt / valeur du bien financé : les *LTV* sont calculées conformément aux points 1 et 2 de l'Annexe IV et point 6 de l'Annexe V de la Recommandation du CERS ;
- Taux de couverture des intérêts de la dette : les *ICR* sont calculés conformément aux dispositions des points 7 de l'Annexe IV et 7 de l'Annexe V de la Recommandation du CERS ;
- Taux de couverture du service de la dette : les *DSCR* sont calculés conformément aux dispositions du point 7 de l'Annexe V de la Recommandation du CERS.

6. Stades 1, 2 et 3 IFRS9 [enquête ACPR]

La norme IFRS 9 applique une décomposition des expositions en 3 étapes selon leur niveau de risque :

- Stade 1 pour les actifs sains (risque de crédit stable) ;
- Stade 2 pour les actifs ayant subi une augmentation significative de leur risque de crédit depuis l'origine (risque de crédit dégradé) ;
- Stade 3 pour les expositions ayant subi un événement de défaut (risque de crédit avéré).

¹² [Recommandation n° 2016/14](#) du Comité européen du risque systémique (CERS) modifiée par la [Recommandation n° 2019/3](#) du même CERS. Cf. « Type de bien » point 3 de l'Annexe 5 de la Recommandation du CERS.

ANNEXE

Collecte ACPR sur les pertes sur les prêts à l'immobilier commercial

Graphique 78 Pertes sur les prêts à l'immobilier commercial en 2023

Description	Références	Taux de perte agrégé 2023
Taux de pertes générées par les prêts sécurisés par un bien immobilier commercial situé en France, dans la limite de 55% de la valeur du bien en collatéral pour chaque prêt	article 430a(1), point (d)	0,07%
Taux de pertes générées par les prêts sécurisés par un bien immobilier commercial situé en France, dans la limite de 100% de la valeur du bien en collatéral pour chaque prêt	article 430a(1), point (e)	0,09%

Source : ACPR (collecte ad-hoc)